



Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du premier trimestre 2017

La Hulpe, le 16 mai 2017

ATENOR a poursuivi le développement de ses 15 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 600.000 m².

L'évolution favorable constatée ces derniers mois pour tous les projets en portefeuille témoigne d'une gestion active de nos projets dans un marché immobilier satisfaisant.

THE ONE - Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m² de bureaux, 9.000 m² de logements)

Les travaux de construction se sont poursuivis conformément au planning en vue d'une réception provisoire fin 2018. Sur le plan commercial, 37% des appartements sont déjà vendus (hors réservations). La campagne de marketing sera lancée fin mai. Des premiers contacts sont par ailleurs en cours concernant la location des bureaux.

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme n'a pas enregistré d'évolution.

REALEX - Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (tour de bureaux de 42.000 m²)

Voisin du projet THE ONE, le REALEX est un projet de bureaux d'environ 42.000 m² (culminant à 114 mètres) pour lequel les permis sont déjà obtenus.

Son lancement pourrait être envisagé en 2017, en fonction de l'évolution des marchés, et particulièrement des besoins des institutions européennes. Par ailleurs, nous avons également finalisé, en mars 2017, l'acquisition de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, tous deux situés dans la rue de la Loi, en prolongement du projet Realex. Les deux terrains totalisent une surface au sol de 1.618 m². Ces acquisitions permettront soit de développer un nouveau projet de l'ordre de 10.000 m², soit d'étendre le projet REALEX.

Pour rappel, le projet est détenu à 90% par ATENOR.

PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (de l'ordre de 14.000 m² mixte)

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 se sont poursuivis en vue d'une réception provisoire fin 2017.

Sur le plan commercial, 64% des 152 appartements ainsi que les trois surfaces de bureaux ont déjà trouvé preneur. Depuis février 2017, des appartements témoins soutiennent la commercialisation.

CITY DOX - Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m² mixte)

Les travaux de construction et la commercialisation de la première phase portant sur la construction de 93 logements (dont 20% déjà vendus), de 8.500 m² de services intégrés aux entreprises, de 71 unités de résidence-services et d'une maison de repos, soit 39.500 m² au total se sont poursuivis.

Pour rappel, la filiale réalisant la maison de repos a fait l'objet d'un engagement de cession en décembre 2015 à un investisseur institutionnel ; la marge est dégagée au fur et à mesure de la construction.

Par ailleurs, l'instruction de la demande de permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, introduite en mai 2016 est toujours en cours. Pour rappel, cette deuxième phase englobe le marché de promotion lancé par CITYDEV.BRUSSELS et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné.

VICTOR - Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m² mixte)

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le COBAT (Élaboration d'un Plan Directeur de Développement : PAD). A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, une fois le cadre urbanistique arrêté, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, et parallèlement à l'instruction urbanistique du PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

¹ Ce communiqué intermédiaire vise à informer nos actionnaires, les marchés financiers et plus largement le public dans le cadre de l'A.R. du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs notamment en matière d'informations périodiques.

LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de services de l'ordre de 26.000 m²)

Le permis pour la rénovation des bureaux à front de rue (4.000 m²) a été délivré le 5 janvier dernier. Le début des travaux est prévu au deuxième semestre.

En outre, suite à l'approbation de la procédure de PCAR par la Région et le Conseil Communal, les études ont été lancées par la Commune pour sa réalisation. L'objectif est d'introduire en 2017, après approbation du PCAR, une demande de permis pour le reste du projet, à caractère essentiellement résidentiel.

LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de l'ordre de 15.600 m²)

Le taux de location de l'immeuble a été porté à 85% à la signature d'un nouveau bail pour une superficie de 1.800 m²; des contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Pour rappel, cet immeuble de 15.600 m² et 408 places de parking a été acquis en 2015 en vue d'un futur redéveloppement.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m² de bureaux)

Les travaux de construction commencés en janvier 2016 évoluent conformément au calendrier pour une livraison prévue au plus tard en octobre 2017. A ce jour, les travaux de gros-œuvre fermé sont terminés.

La marge de promotion est prise au fur et à mesure de la construction.

AU FIL DES GRANDS PRES – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m² mixte)

Les quatre blocs de la première phase (134 logements au total) sont tous prévendus ; les deux premiers ont été réceptionnés respectivement en décembre 2016 et avril 2017. Ce rythme a permis de lancer la commercialisation des 5^{ème} et 6^{ème} blocs de logements (68 appartements) et d'entamer la construction du 5^{ème} bloc, aujourd'hui prévendu à 88%.

Le PCAR englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare a été approuvé. Il permettra à terme le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Une demande de permis d'urbanisation a été introduite en février 2017. Dès obtention, un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Les deux premiers blocs ont été réceptionnés et la livraison du troisième est prévue pour le second trimestre 2017. A ce jour, 68% des 75 appartements sont vendus.

La construction des 4^{ème} et 5^{ème} blocs (17 et 35 logements) a démarré respectivement en avril et décembre 2016 ; le 4^{ème} immeuble affiche à ce jour 53% de préventes.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m²)

La fin des travaux de construction a dû être reportée à juin 2017 en raison de retards d'exécution de l'Entreprise Générale. A ce jour, seuls quelques appartements sont encore à réceptionner.

Pour rappel, tous les appartements sont vendus ; 3 surfaces commerciales restent disponibles à l'achat.

NAOS – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux et commerces – 14.000 m²)

Les travaux de construction seront entamés dès obtention du permis d'urbanisme, prévue pour ce mois de mai. L'immeuble est pré loué à 50% suite à la signature de baux avec les sociétés d'informatique Arns et de conseil, d'audit, et de services comptables A³T. Pour rappel, le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « NAOS », dont ATENOR détient 55%.

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m² de bureaux)

Suite à l'avancée des négociations pour la location du solde des surfaces disponibles, les trois immeubles (72.000 m²) sont à présent totalement loués.

Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans ce pays en croissance économique. Des premières démarches sont menées en vue de la vente de ces immeubles, sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le calendrier.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (12.000 m² de bureaux)

Pour rappel, ATENOR a acquis deux parcelles contiguës dans le CBD de Bucarest situé à l'intersection de deux artères principales de la capitale roumaine : Calea Victoria et Boulevard Dacia.

Une demande de permis portant sur 12.000 m² de bureaux sera introduite dans les prochains mois. Un permis pour la restauration du bâtiment classé a été introduit et est attendu pour les prochaines semaines.

Le marché locatif a déjà manifesté son intérêt pour ce projet idéalement situé.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m²)

Pour rappel, dans un marché de l'investissement très actif, nous avons conclu la vente des trois premiers immeubles de Vaci Greens. Le bloc C (un seul locataire) a été vendu en novembre 2016, le bloc A (multi-locations) en février 2017 et le bloc B a fait l'objet d'une convention de cession fin février 2017. Ces 3 cessions auront généré plus de € 140 millions de trésorerie. Au cours du premier trimestre 2017, nous avons conclu un nouveau contrat de bail pour l'immeuble B, portant son taux d'occupation de 60 à 87 %, entraînant un impact positif additionnel sur les résultats 2017.

Les travaux du 4^{ème} bloc, l'immeuble Vaci Greens D (17.000 m²), suivent leur cours pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2018. Cet immeuble bénéficie d'une pré-location à hauteur de 3.200 m². Des études architecturales sont menées quant au développement des deux derniers blocs du campus (45.000 m²).

D'une manière générale, les perspectives économiques demeurent favorables et continuent à influencer positivement le marché de la location de bureaux et de l'investissement.

Autres informations

- La période d'exclusivité avec la société anonyme Immo-Beaulieu pour l'acquisition d'un droit d'emphytéose portant sur les deux immeubles du Certificat Beaulieu situés à Auderghem (Bruxelles) s'est achevée sans que la transaction proposée n'ait été confirmée. Néanmoins, le dialogue entre les parties se poursuit.
- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg, l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.

En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.

- Un litige oppose ATENOR Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. ATENOR Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 millions d'euros en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés.

Les procédures au fond sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Celui-ci a prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant au même expert une mission complémentaire d'expertise qui a démarré le 26 avril 2017.

Comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, ATENOR et ses dirigeants sont confiants de faire reconnaître leur position et leur bonne foi en justice.

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2017

Les marchés immobiliers d'Europe centrale connaissent une évolution favorable. En effet, des immeubles de « grade A » y sont développés et accueillent des locataires de grande qualité dont les activités, notamment de Service Shared Center, croissent rapidement. L'attention des investisseurs en immobilier est donc logiquement attirée par ces placements, à des taux encore très attractifs.

Par sa présence à Budapest et Bucarest en tant qu'acteur majeur, ATENOR bénéficie de l'évolution favorable de ces marchés. Outre la vente de deux immeubles à Budapest enregistrée début 2017, ATENOR poursuit le développement du projet Vaci Greens par la construction d'un quatrième immeuble. Les immeubles HBC à Bucarest génèrent des revenus locatifs et, il est de l'intention d'ATENOR de valoriser ces immeubles sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en donner le calendrier de réalisation.

Les résultats d'ATENOR s'appuieront également sur les ventes des projets résidentiels à Bruxelles et en province.

ATENOR poursuivra en outre le développement de son portefeuille diversifié de projets en saisissant toute opportunité de valorisation.



Par ailleurs, de nouveaux investissements seront envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à sa stratégie.

ATENOR précisera au fil de l'année, en fonction de l'évolution du portefeuille, les perspectives de résultats pour l'exercice en cours ; à ce stade, et sous réserve d'événements majeurs, les résultats 2017 s'annoncent comparables aux résultats 2016.

Actions propres

Au 31 décembre 2016, ATENOR s.a. détenait 11.308 actions propres.

Durant le premier trimestre, elle a acquis 692 actions propres portant sa détention à 12.000 actions. L'ensemble de ces actions a ensuite été cédé aux bénéficiaires du plan d'options sur actions (SOP 2007), les CEO et CFO ayant choisi de les conserver.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR en vue de remplir les engagements pris à l'égard des bénéficiaires des SOP's 2014 à 2017.

Calendrier Financier

- Résultats semestriels 2017	31 août 2017
- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2017	15 novembre 2017
- Publication des résultats annuels 2017	8 mars 2018
- Assemblée Générale 2017	27 avril 2018

Contact et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile s.a., CEO ou Sidney D. Bens, CFO.
☎ +32-2-387.22.99 - courriel : info@atenor.be - www.atenor.be

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

