



## Information réglementée

### **Déclaration intermédiaire<sup>1</sup> du premier trimestre 2018**

La Hulpe, le 17 mai 2018

ATENOR a poursuivi le développement de ses 18 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 800.000 m<sup>2</sup>.

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.

#### ❖ **BRUXELLES (37% du portefeuille)**

**THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (31.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 11.000 m<sup>2</sup> de logements)**

Les travaux de construction se poursuivent en vue d'une réception provisoire fin 2018. Cette tour mixte logements-bureaux est la première réalisation concrète du Plan Urbain Loi, vaste refonte urbanistique du quartier européen menée par le gouvernement de la Région bruxelloise.

Sur le plan commercial, 70 % des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont déjà vendus (hors réservations).

La location des surfaces de bureaux s'est concrétisée par la signature d'un premier bail portant sur 4.000 m<sup>2</sup> avec Welkin&Meraki qui y ouvrira un centre de co-working dès février 2019.

A notre connaissance l'instruction du recours contre le RRUZ au Conseil d'Etat se poursuit, toutefois sans incidence dommageable à prévoir sur The One.

**REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (minimum 54.000 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Realex a répondu à l'appel à projet lancé par les institutions européennes portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 24.000 m<sup>2</sup> hors sol. Pour la partie bureau (± 30.000 m<sup>2</sup>) qui complète ce projet, Realex a répondu à un second appel à projet lancé par les institutions européennes portant celui-ci sur la prise en location de ±150.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2020-2024.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme sera dès lors introduite au second semestre afin d'adapter le projet à ces demandes.

**PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (14.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 ont été finalisés et réceptionnés et les appartements ont été livrés entre novembre 2017 et janvier 2018. Sur le plan commercial, le dernier appartement (sur 152) s'est vendu en avril 2018, illustrant le succès de ce projet.

**CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 157.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de construction et la commercialisation de la première phase portant sur la construction de 93 logements (dont 40% sont vendus), de 8.500 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises (SIE), de 71 unités de résidence-services (dont 23% sont vendus) et d'une maison de repos, soit 39.500 m<sup>2</sup> au total sont entrés en phase de réception.

La filiale réalisant la maison de repos sera dès lors cédée très prochainement à l'investisseur institutionnel qui s'était engagé à l'acquérir dès 2015.

Par ailleurs, le permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, devrait être délivré très prochainement, nous permettant d'introduire la demande du permis d'urbanisme relatif au marché de promotion lancé par Citydev.Brussels et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m<sup>2</sup> de logements dont 12.471 m<sup>2</sup> destinés à du logement conventionné.

**VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.700 m<sup>2</sup> mixte)**

Les études à réaliser dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur Midi (PAD) ont été lancées à l'initiative du gouvernement de la Région bruxelloise. Notre intention est de lancer un concours international d'architecture pour la partie logement et d'introduire une demande de permis pour l'ensemble du projet dans les meilleurs délais, à priori début 2019. La situation urbanistique évolue donc concrètement.

<sup>1</sup> 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.



#### ❖ **WALLONIE (14% du portefeuille)**

##### **LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de bureaux de l'ordre de 26.000 m<sup>2</sup>)**

Les travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m<sup>2</sup>) se poursuivent pour une livraison prévue fin 2018. La commercialisation de ces bureaux (location / vente) est en cours.

La deuxième phase du projet (26.000 m<sup>2</sup> de logements), entièrement revue, rencontre désormais les desiderata de la Commune. Une demande de permis sera introduite dans les meilleurs délais.

##### **LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.600 m<sup>2</sup>)**

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; suite aux dernières signatures de contrats de bail, il affiche un taux d'occupation de 95 %.

##### **AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 75.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les six premiers blocs de la première phase (202 logements au total) sont tous (pré)vendus ; les quatre premiers ont été réceptionnés, dont le quatrième en février dernier ; les deux autres sont en cours de construction.

Suite à l'obtention du permis pour deux nouveaux blocs (64 logements) en octobre 2017, la commercialisation de ces 7 et 8<sup>èmes</sup> blocs de logements affiche déjà un taux de prévente de 88% alors que la construction a démarré début mars 2018.

Par ailleurs, le permis d'urbanisation englobant les autres parcelles (phase 2) du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est attendu très prochainement. A terme, il permettra le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Dès obtention de ce permis d'urbanisation, des demandes de permis d'urbanisme pour des bureaux et un premier bloc de logements seront déposées.

##### **LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m<sup>2</sup>)**

Les quatre premiers blocs ont été réceptionnés. A ce jour, 77% des 91 appartements sont vendus.

La construction du 5<sup>ème</sup> bloc (35 logements), démarrée en décembre 2016, suit son cours pour une livraison prévue à l'été 2018. A ce jour, 34% de ces appartements sont déjà vendus.

#### ❖ **LUXEMBOURG (5% du portefeuille)**

##### **LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m<sup>2</sup>)**

La levée des remarques et autres travaux mineurs devraient être terminés à fin juin 2018. Les contacts sont en cours pour la vente des 3 surfaces commerciales restantes.

##### **NAOS [55% ATENOR] – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux / commerces – 14.000 m<sup>2</sup>)**

Les travaux de construction se poursuivent conformément au planning pour une livraison prévue mi-2019. La location du solde des surfaces (45%) est en cours et des démarches en vue de la cession sont menées sans qu'il ne soit possible à ce stade de prévoir le timing de leur aboutissement.

##### **TWIST (EX LOT 46) – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m<sup>2</sup>)**

Ce projet rebaptisé « Twist » concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements et de commerces acquis à la suite d'un concours remporté par ATENOR. Les discussions avec les autorités locales sont en cours en vue de l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) dont l'obtention devrait se situer avant la fin de l'année.

##### **BUZZCITY (EX LEUDELANGE) – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m<sup>2</sup>)**

Via sa filiale luxembourgeoise, ATENOR a, en novembre dernier, signé un compromis portant sur l'acquisition d'un terrain de près de 1,3 ha situé dans la zone « Am Bann » de Leudelange. Ce projet baptisé « BuzzCity » concerne le développement d'un ensemble de bureaux de l'ordre de 16.800 m<sup>2</sup> potentiellement phasable. Le permis d'urbanisme a été introduit et son obtention est attendue pour septembre 2018, ce qui permettra de finaliser l'acte d'acquisition et de lancer la construction.

#### ❖ **PARIS (4% du portefeuille)**

##### **BORDS DE SEINE 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (34.800 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Un nouveau permis portant sur 34.800 m<sup>2</sup> a été délivré en février 2018 permettant d'optimiser l'aspect développement durable du bâtiment. L'intention est de lancer la construction en juillet 2018 dans un marché de bureaux Péri-Défense très actif.



#### ❖ **VARSOVIE (7% du portefeuille)**

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER** – quartier de Mokotow, Varsovie, Pologne – (59.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

En février 2018, ATENOR a signé, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, un accord pour l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m<sup>2</sup> et offrant un revenu locatif annuel d'environ € 3 M. Ces bureaux sont situés dans le quartier très actif de Mokotow. L'objectif est de procéder à la démolition et au redéveloppement du plus petit bâtiment en augmentant sa taille actuelle. Au fur et à mesure du développement du premier immeuble, ATENOR appréciera l'utilité d'une rénovation du deuxième immeuble ou du renouvellement de ses baux.

Cette nouvelle acquisition renforce la présence d'Atenor en Europe Centrale, zone où la plus forte croissance économique est observée.

#### ❖ **BUDAPEST (16% du portefeuille)**

**VACI GREENS** – Vaci Corridor, Budapest (bloc D 17.500 m<sup>2</sup> - blocs E et F 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

ATENOR a vendu, fin octobre, l'immeuble Vaci Greens D en état futur d'achèvement. La réception de cet immeuble a eu lieu en janvier 2018 permettant à son principal locataire Unilever de s'installer. Depuis, de nouveaux contrats de bail ont été conclus portant leur taux d'occupation à 98 % et nous permettant de réduire la garantie locative donnée à l'acquéreur.

Quant au développement des derniers blocs (E et F) du campus (55.000 m<sup>2</sup>), le permis d'urbanisme a été délivré en avril 2018, l'objectif étant une entame des travaux du bloc E en juin 2018.

**ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC, EX HUNGARIA 30)** – Boulevard Hungària, Budapest (80.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

Le permis d'urbanisme pour l'ensemble du projet (4 blocs) sera délivré très prochainement de sorte que la construction du premier bloc pourrait débuter en juin 2018.

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.

#### ❖ **BUCAREST (17 % du portefeuille)**

**HERMES BUSINESS CAMPUS** – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

A ce jour, les trois immeubles sont totalement loués.

Des démarches sont entreprises pour la vente de ces immeubles dans un marché à l'investissement de plus en plus actif, sans qu'il ne soit possible à ce stade de prévoir le timing de leur aboutissement.

**DACIA ONE** – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.800 m<sup>2</sup> de bureaux)

Un premier permis pour la restauration du bâtiment classé a été obtenu et les travaux de rénovation sont en cours. Une double demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble du projet (ancienne et nouvelle parties) sera introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal) dans les prochains mois.

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

**@EXPO** – Avenue Expozitiei, Bucarest (46.900 m<sup>2</sup> de bureaux)

Ce site permettra le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 46.900 m<sup>2</sup> démontrant une nouvelle fois la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants dans un marché immobilier roumain porteur. Une première demande de permis sera introduite en juin 2018 pour un début des travaux fin 2018.

#### **Autres informations**

En mars 2018, ATENOR a fait appel à l'épargne publique en émettant un Retail Bond à 4 et 6 ans pour un total de € 50 M. Cette opération, une première dans le secteur des promoteurs immobiliers, a remporté un vif succès puisqu'elle a été sursouscrite près de 3 fois en quelques heures. Le produit de cette émission vient renforcer les capitaux permanents du groupe sur lesquels s'appuie le développement des activités.

En avril 2018, Sofinim a cédé la participation de 10,53% qu'elle détenait dans ATENOR à une nouvelle société dénommée ForAtenoR SA. L'actionnariat de cette nouvelle société est constitué des sociétés 3D NV, Luxempart SA, Alva SA et Stéphan Sonnevill SA ainsi que des membres du comité exécutif d'ATENOR. Cette transaction s'est réalisée au prix de € 45,- par action.

ForAtenoR SA a ratifié la convention d'actionnaires existante datée du 30 novembre 2016.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

### ***Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2018***

---

Les marchés immobiliers d'Europe connaissent une évolution favorable portés par le retour à la croissance.

Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, ATENOR devrait bénéficier de l'évolution favorable de ceux-ci. 2018 sera notamment l'année de réception de l'immeuble The One à Bruxelles et de l'installation des premiers locataires. Les immeubles HBC à Bucarest, entièrement loués, sont disponibles à la vente. D'une manière générale, ATENOR saisira toute opportunité de valorisation de son portefeuille diversifié.

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

Par ailleurs, l'année 2018 sera marquée par la mise en œuvre (obtention de permis et lancement de construction) de plusieurs projets majeurs en portefeuille.

Enfin, de nouveaux investissements seront envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à notre stratégie et notre positionnement international.

ATENOR précisera au fil de l'année, en fonction de l'évolution du portefeuille, les perspectives de l'exercice en cours.

### ***Actions propres***

---

Au 31 décembre 2017, ATENOR s.a. détenait 35.195 actions propres.

Suite aux diverses opérations d'acquisitions et de cessions d'actions réalisées, ATENOR s.a. détient à ce jour 27.311 actions propres. Bien que la politique de la société ne soit pas à proprement parler un rachat systématique d'actions propres, ATENOR saisit toute opportunité de rachat eu égard à la valeur de l'action et à la situation confortable de trésorerie

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR en vue de remplir les engagements pris à l'égard des bénéficiaires des plans d'options sur actions.

### ***Calendrier Financier***

---

- Résultats semestriels 2018	30 août 2018
- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2018	15 novembre 2018
- Publication des résultats annuels 2018	11 mars 2019
- Assemblée Générale 2018	26 avril 2019

### ***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](mailto:info@atenor.be) - [www.atenor.be](http://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