



## Information réglementée

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

*La Hulpe, le 15 novembre 2018*

ATENOR poursuit le développement des 18 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 800.000 m<sup>2</sup>. Les projets ont connu les évolutions suivantes :

#### ❖ **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 seront réceptionnés début 2019.

Sur le plan commercial, 81% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont déjà vendus (hors réservations). Pour la partie bureau, ATENOR et Welkin&Meraki (centre de co-working) ont convenu, de commun accord, de mettre fin au bail qui devait entrer en vigueur en 2019. Dans le cadre de cette résiliation de commun accord, il s'avère que Welkin&Meraki conteste à ce jour le montant convenu de l'indemnité de rupture et ait pris l'initiative de porter cette contestation dans les media. Atenor affirme catégoriquement que Welkin&Meraki a marqué son accord sur la résiliation et le montant de l'indemnité. ATENOR ajoute que le lien établi entre l'évolution commerciale du quartier européen et les raisons de l'arrêt du bail sont le seul fait de supputations de Welkin&Meraki, relayées par les media.

ATENOR poursuit dès lors la commercialisation de The One dans le marché du quartier européen devenu en quelques mois, plus porteur.

Sur le plan urbanistique, l'instruction du recours contre le RRUZ au Conseil d'Etat se poursuit et, pourrait déboucher sur une annulation « technique » du RRUZ. Nous ne voyons, à terme, aucune incidence dommageable pour The One.

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente de la société The One Office, qui détient la partie bureau du projet. A ce stade, il n'est pas possible d'affirmer que ces contacts vont déboucher sur une cession, et le cas échéant, de préciser le calendrier d'une cession.

**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 participe au dialogue compétitif organisé par les institutions européennes et 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 ( $\pm$  30.000 m<sup>2</sup>) qui complète ce projet, Realex a répondu à un second appel à projets lancé par les institutions européennes, celui-ci portant sur la prise en location de  $\pm$ 100.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2020-2024.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme sera dès lors introduite avant la fin de cette année afin d'adapter le projet à ces demandes.

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

Pour rappel, la maison de repos a été réceptionnée le 23 mai dernier et la cession à Fédérale Assurance de la filiale propriétaire de cette maison de repos a été finalisée. Son ouverture a favorisé la poursuite de la commercialisation des 71 unités de résidence-services (33% vendus) réceptionnées en juin. Les réceptions des 93 logements (dont 74% sont vendus) et des 8.500 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises (SIE) sont en voie de finalisation et viendront parachever la première phase du projet City Dox.

Un bail pour une surface de 2.000 m<sup>2</sup> a été conclu avec IWG (ex Regus) apportant un nouvel intérêt pour le solde de ces surfaces SIE.

Par ailleurs, le permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, a été délivré le 16 juillet dernier, nous permettant d'introduire dans la foulée la demande du permis d'urbanisme relatif au LOT 3 ; cette demande de permis porte sur 21.000 m<sup>2</sup> de logements, dont 12.700 m<sup>2</sup> conventionnés (citydev.brussels), 3.000 m<sup>2</sup> d'activités productives ainsi que 7.300 m<sup>2</sup> de SIE. La suite du développement verra également la réalisation d'une école, d'espaces publics ainsi que des logements en bordure de canal.

**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. Le projet a, à nouveau, évolué afin de correspondre aux vues exprimées par la Région quant au bon aménagement des lieux.

<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.



Ce projet s'affiche comme un exemple de durabilité par la densité et la mixité qu'il propose à proximité d'une gare majeure ainsi que par le respect des récentes évolutions environnementales. La situation urbanistique évolue donc, certes lentement, mais concrètement.

#### ❖ **WALLONIE (13% 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), a été entièrement revue afin de rencontrer les desiderata exprimés par 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 93 %.

##### **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)**

Le succès commercial de ce projet est remarquable au vu des huit premiers blocs de la première phase (268 logements – 25.500 m<sup>2</sup> au total) tous (pré)vendus. Les cinq premiers ont été réceptionnés et les trois suivants sont en cours de construction, avec des livraisons s'étalant de février 2019 à mi-2020.

Par ailleurs, concernant la deuxième phase, une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux sera prochainement déposée. Celle-ci permettra de faire le lien entre la galerie commerciale des Grands Prés et la nouvelle gare. A terme, le développement des phases suivantes comprendra plusieurs centaines de logements.

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

Les quatre premiers blocs (91 logements) ont été réceptionnés et la construction du 5<sup>ème</sup> bloc (35 logements), démarrée en décembre 2016, se poursuit pour une livraison prévue fin novembre 2018. A ce jour, 67% des 126 appartements sont vendus. En parallèle, les travaux de revitalisation urbaine longeant le projet sont en voie d'achèvement.

#### ❖ **LUXEMBOURG (4% du portefeuille)**

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

Les travaux de construction avancent conformément au planning pour une livraison prévue en juillet 2019. Par ailleurs, la location des surfaces a été portée à 62% et les démarches en vue de la location du solde sont activement menées.

Pour rappel, un accord est intervenu entre un groupe d'investisseurs institutionnels et les actionnaires de la société propriétaire de l'immeuble Naos en vue de la cession de cette société. Cette cession devrait être finalisée avant la fin de l'année. Elle aura un impact majeur sur les résultats d'ATENOR en 2018.

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

Ce projet, remporté à la suite d'un concours, 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. Les discussions avec les autorités locales ont permis de finaliser un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) qui a été introduit en juillet 2018. Son obtention attendue pour début 2019 permettra l'introduction de la demande de permis de bâtir.

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

Ce projet concerne le développement d'un ensemble de bureaux de l'ordre de 16.800 m<sup>2</sup> potentiellement phasable. Le permis de bâtir a été obtenu en septembre 2018.

La commercialisation de ces surfaces de bureau a été lancée dans un marché très porteur.

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente du projet en état futur d'achèvement. A ce stade, il n'est pas possible d'affirmer que ces contacts déboucheront sur une transaction et, le cas échéant, de préciser le calendrier d'une possible cession.

#### ❖ **PARIS (5% du portefeuille)**

##### **COM'UNITY 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (33.800 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Suite à l'appel d'offre, l'entreprise Eiffage a été retenue pour la construction du projet. La première pierre a été posée officiellement le 16 octobre en présence des autorités locales.

La commercialisation de ces surfaces de bureau est en cours dans un marché de bureaux Péri-Défense très actif.

Par ailleurs, début octobre 2018, ATENOR a signé une promesse d'achat pour un deuxième terrain, proche du premier projet Com'Unity 1. Egalement situé à Bezons, ce deuxième investissement s'étend sur une surface de 6.019 m<sup>2</sup> et vise à développer 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux permettant de compléter l'offre du premier immeuble de bureaux.



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

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

Pour rappel, ATENOR, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, a finalisé en date du 1<sup>er</sup> juin 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 millions d'euros. Ces bureaux situés dans le quartier très actif de Mokotow feront l'objet d'un redéveloppement en deux phases, la première étant la démolition et la reconstruction d'UBC 1, le plus petit et le plus ancien des deux immeubles.

Ce redéveloppement est imaginé en parfaite harmonie avec l'université voisine, en pleine croissance.

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

##### ***VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m<sup>2</sup> et F 27.500 m<sup>2</sup> de bureaux)***

Après la vente de l'immeuble Vaci Greens D en janvier 2018, ATENOR a commencé la construction et la commercialisation de l'immeuble F dans un marché toujours bien orienté.

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente du projet en état futur d'achèvement. A ce stade, il n'est pas possible d'affirmer que ces contacts vont déboucher sur une transaction et le cas échéant, de préciser le calendrier d'une possible cession.

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

ATENOR a commencé la construction et la commercialisation de l'immeuble A (23.000 m<sup>2</sup>) dans un marché toujours bien orienté et principalement porté par l'attrait des multinationales pour cet espace économique aux indéniables avantages.

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

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

Les trois immeubles sont totalement loués.

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente de la société NGY, qui détient les trois immeubles. A ce stade, il n'est pas possible d'affirmer que ces contacts déboucheront sur une cession en 2018.

Au cours de ces derniers mois, le marché à l'investissement a notablement évolué, allant vers une attractivité croissante des investisseurs internationaux.

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

La procédure urbanistique complexe, parce qu'abordant une partie classée et une autre nouvelle, plus dense, évolue de manière satisfaisante. La totalité des autorisations requises devraient être obtenues au premier trimestre 2019.

Des contacts avancés sont en cours pour la location de la totalité du projet. Par ailleurs, d'autres contacts existent en vue de la vente en état futur d'achèvement.

Tant à la location qu'à la vente, il n'est pas possible d'affirmer que ces contacts vont aboutir, ni le cas échéant, de préciser le calendrier d'un éventuel accord.

La localisation exceptionnelle de ce projet constitue un atout évident dans un marché locatif toujours très actif.

##### ***@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. Nous prévoyons le démarrage d'une première phase début 2019.

#### **Actions propres**

Suite aux diverses transactions d'acquisitions et de cessions intervenues au cours du 3<sup>ième</sup> trimestre jusqu'à ce jour, ATENOR s.a. détient 51.140 actions propres. Le Conseil d'Administration du 29.08.2018 a décidé d'acquérir 150.000 titres via une nouvelle filiale dénommée ATENOR LONG TERM GROWTH en vue de mettre en place, à partir de 2019, un nouveau plan d'options sur actions.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR qui visent à valoriser les plans d'options (2015 à 2018) attribués aux employés et aux prestataires de services d'ATENOR.

#### **Perspectives pour la fin de l'exercice 2018**

La croissance économique au niveau européen connaît un léger ralentissement ; en outre, des facteurs macro-économiques créent un climat d'incertitude. Dans un tel contexte, forte de son implantation internationale, ATENOR conserve une très haute sélectivité dans le choix de ses nouveaux investissements.



Après une acquisition en début d'année à Varsovie, la signature d'une promesse d'achat pour un deuxième terrain en région parisienne, ATENOR procédera prochainement à une première acquisition en Allemagne.

Dans ce cadre macro-économique, les actifs immobiliers de qualité constituent toujours une valeur refuge. C'est ainsi qu'ATENOR connaît une très forte activité au niveau de la vente d'actifs, tant au niveau résidentiel que sur le marché de bureau.

La cession de la société propriétaire de la maison de repos City Dox, la vente de la société propriétaire de l'immeuble Naos et les ventes d'appartements en Belgique assureront un résultat proche du résultat de l'année précédente.

Les contacts en cours dont il est fait référence dans ce communiqué pourraient déboucher sur une cession supplémentaire d'actif, alimentant alors les perspectives 2018.

ATENOR précisera au fil du dernier trimestre l'évolution du portefeuille et les perspectives de résultats de l'exercice qui s'annoncent donc, à ce stade, comparables aux résultats de 2017.

### **Calendrier Financier**

Résultats annuels 2018	11 mars 2019
Assemblée Générale 2018	26 avril 2019
Déclaration intermédiaire du 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	14 mai 2019
Résultats semestriels 2019	4 septembre 2019

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevill SA, 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



**ATEB**  
**LISTED**  
EURONEXT