

Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du premier trimestre 2015

La Hulpe, le 24 avril 2015

Atenor Group a poursuivi le développement de ses 13 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 640.000 m².

L'évolution favorable constatée ces derniers mois pour tous les projets en portefeuille témoigne d'une gestion active de nos projets dans un contexte global plus favorable :

TREBEL – Quartier Européen, rue Belliard, Bruxelles (29.766 m² de bureaux)

La construction qui a démarré en avril 2013 se poursuit dans le cadre du planning avec le Parlement Européen, en dépit d'une grande complexité technique de réalisation de l'immeuble. Pour rappel, le résultat est pris au fur et à mesure de la construction, compte tenu du compromis de vente conclu avec le Parlement Européen visant une livraison en avril 2016.

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

Le permis d'urbanisme a été délivré en novembre 2014, constituant un moment important, tant dans la concrétisation du nouveau paysage urbain de la rue de la Loi que dans l'évolution du portefeuille de projets d'ATENOR. Les travaux de construction de ce projet mixte qui prévoit 97 logements, 2 commerces et 29.000 m² de bureaux débuteront en août 2015, dès la fin des travaux de démolition de l'ancien hôtel. Nous signalons toutefois qu'un recours au Conseil d'Etat a été introduit par des associations bien connues en janvier dernier contre le permis d'urbanisme.

VICTOR – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (de l'ordre de 100.000 m² mixte)

L'année 2014 a été marquée par la volonté du gouvernement régional d'adopter un nouveau schéma directeur du quartier du Midi, repris dans l'accord de majorité de juillet dernier. Ce schéma doit fournir les grandes lignes du développement du quartier permettant ainsi d'asseoir ses qualités et y développer une vision ambitieuse axée sur la mobilité, la densité, la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces et équipements) et la qualité des espaces publics.

Dès validation de ce schéma par le gouvernement régional, attendue au premier semestre 2015, nous introduirons une nouvelle demande de permis en vue de la mise en œuvre du projet Victor à l'horizon 2018-2020. Les nouvelles études architecturales et d'ingénierie ont déjà été réalisées en ce sens.

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

En juin 2014, ATENOR et INASTI ont conclu un accord sur base duquel ATENOR redéveloppe l'ancien site d'INASTI en un projet mixte de 14.000 m². Le projet envisagé consiste en la réhabilitation des anciens bâtiments, qui feront l'objet d'une lourde rénovation, afin d'y prévoir un complexe de 152 logements. Une demande de permis en ce sens a été déposée en décembre 2014. L'enquête publique sera menée prochainement.

En parallèle, ATENOR a introduit en partenariat avec le propriétaire de l'immeuble voisin un dossier de candidature à la Ville de Bruxelles afin de proposer un ensemble de 30.000 m² de bureaux et d'espaces logistiques pour le nouveau siège de la Police de Bruxelles Capitale-Ixelles. Une décision est attendue au plus tard pour juillet 2015 et déterminera le développement effectif du site.

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

L'instruction de la demande de permis d'urbanisme déposée en mars 2014 pour la première phase du projet, portant sur la construction de logements, de surfaces pour des services intégrés aux entreprises et d'une maison de repos et de résidence-services (38.000 m²) suit son cours. Le permis d'environnement a été délivré en mars et le permis d'urbanisme est attendu au second semestre.

Des études sont en cours pour la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal. Par ailleurs, les travaux d'assainissement qui incombent à l'ancien locataire se sont poursuivis au cours de l'année 2014 et devraient être finalisés pour septembre 2015.

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 24.000 m²)

En janvier 2015, ATENOR a finalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier réparti sur près de 2 ha, comprenant actuellement 8 bâtiments de bureaux et entrepôts (16.653 m²) et 338 emplacements de parking extérieur. L'ensemble sera redéveloppé pour laisser place à un projet résidentiel et de services lové dans un magnifique parc. Les contacts sont en cours avec les autorités locales et régionales afin d'assurer une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement urbanistique.

PORT DU BON DIEU LOT 1 – Namur (140 logements, 5 commerces, 1 restaurant, soit 20.614 m²)

Les travaux de construction de cet espace résidentiel en entrée de ville se sont poursuivis selon le calendrier prévisionnel. Le rythme de commercialisation répond à nos attentes. A ce jour, près de 75% du premier bloc de 46 appartements (réception provisoire prévue en juin 2015) font l'objet de compromis ou d'actes, les 2^{ème} et 3^{ème} phases emboitant le pas avec respectivement 50% et 16% de prévente (livraison au cours du 2^{ème} semestre 2015). Cette tendance confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur.

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

ATENOR a acquis le terrain du Lot 2 en novembre 2014 à la SPGE pour le revendre à la banque CBC avec une clause résolutoire d'obtention de permis unique pour la construction d'un immeuble de bureaux de 7.600 m² répondant aux besoins de CBC. Les contacts avec CBC sont en cours afin de réaliser la construction de leur immeuble dès l'obtention du permis.

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

Un accord de commercialisation-vente a été conclu en juillet 2014 avec un consortium spécialisé dans l'achat et la gestion de biens d'investissement portant sur les 4 premiers blocs de logements (134 logements au total). A ce jour, 53% du premier bloc ont déjà trouvé acquéreur auprès d'investisseurs privés. La construction de ce premier bloc a commencé en février 2015, la suite du programme se poursuivant au rythme de la commercialisation convenue avec le consortium.

Le PCA révisé englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est à l'instruction ; son adoption définitive est prévue en juillet.

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

Le permis unique pour le développement essentiellement résidentiel de 20.000 m² a été délivré en septembre 2014 par la Région Wallonne. Les travaux de construction de la première phase (6.000 m²) ont démarré en février 2015. Ces derniers événements ainsi que la conférence de presse de janvier dernier ont permis de lancer avec succès la commercialisation des deux premiers blocs (39 unités), qui affiche un taux de prévente de 50%. La livraison de cette première phase est prévue pour juillet 2016.

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

Le permis d'urbanisme pour la construction de ce complexe résidentiel a été délivré en octobre 2014. Les travaux de construction ont commencé fin 2014 et s'achèveront au cours du 3^{ème} trimestre 2016.

A ce jour, 80% des appartements et surfaces commerciales font l'objet d'une vente ou d'une réservation, ce qui témoigne du succès commercial de ce projet.

AIR – Quartier de la Cloche d'Or, Luxembourg (11.000 m² de bureaux)

Cet immeuble actuellement en démolition-reconstruction et ayant obtenu la certification BREEAM « Excellent », a été vendu en état futur d'achèvement à un groupe d'investisseurs institutionnels en octobre 2014.

La livraison est prévue au 1^{er} semestre 2016.

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

Comme annoncé par communiqué séparé de ce jour, Atenor a conclu un bail portant sur 22.000 m² avec l'entreprise Genpact pour une durée de 10 ans ferme. Cette entreprise s'installera en 2016 dans le troisième immeuble HBC dont la construction vient d'être lancée. Pour rappel, le premier immeuble de 18.000 m² livré en mars 2014 est entièrement loué et le second, en construction, fait l'objet d'une prélocation pour 20% de ses surfaces. Le financement de la construction du deuxième immeuble est assuré par un crédit immobilier. Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans un pays qui connaît une croissance économique de plus de 2,3%. Dans ce contexte, Atenor envisage la revente de ces immeubles sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le timing.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (87.138 m²)

Le premier bâtiment (16.000 m²) est entièrement loué à plusieurs entreprises de renom dont le groupe General Electric qui occupe les deux tiers de l'immeuble. La construction d'un deuxième bâtiment de 20.000 m² se poursuit pour une livraison en juin 2015. Cet immeuble est d'ores et déjà pré-loué au groupe GE à 90%.

Un troisième immeuble de 27.000 m² est en cours de construction et devrait être terminé pour fin 2015. Il fait déjà l'objet de négociations pour une prise en location à hauteur d'au moins 60%.

Des démarches sont initiées pour la vente d'un ou plusieurs blocs dans un marché qui propose aux investisseurs institutionnels internationaux une alternative intéressante en termes de rendement. Il n'est toutefois pas possible de préciser à ce stade le timing de vente.

Autres informations

La vente des derniers appartements du projet UP-site se poursuit à un rythme satisfaisant. Ce sont près de 300 appartements qui sont d'ores et déjà vendus dans cet ensemble, fer de lance du renouveau de tout un quartier. L'aménagement des quais a été réalisé à l'initiative et aux frais d'ATENOR, témoignant de notre responsabilité sociétale.

L'INASTI s'installera dès juin 2015 dans le dernier bloc de bureaux (10.000 m²), concrétisant ainsi l'occupation totale des 30.000 m² de bureaux.

La vente de la société South City Hotel détenant l'hôtel, exploité sous la marque PARK INN, a été finalisée ce 31 mars 2015, sans impact sur les résultats 2015, compte tenu de la réduction de valeur de € 0,99 M provisionnée dans les livres d'ATENOR au 31 décembre 2014.

Les procédures judiciaires en cours dans le cadre des dossiers fiscaux dits de « sociétés de liquidités », dans lesquelles sont notamment impliqués ATENOR et plusieurs de ses dirigeants, se sont poursuivies.

Comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, ATENOR et ses dirigeants estiment n'avoir commis aucune fraude ni infraction et sont confiants de faire reconnaître leur bonne foi en justice.

Une deuxième audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles se tiendra le 9 septembre pour le dossier dit « Erasmonde – AmericanEnergy », dans lequel 13 sociétés et personnes, dont ATENOR GROUP et son administrateur délégué, sont mises en cause.

Dans le cadre du dossier dit « E. Migeotte / Société Générale (France) », après un non-lieu prononcé en février 2012 par la Chambre du Conseil de Turnhout, la Chambre des mises en accusation d'Antwerpen a pris en mars 2013 une décision de renvoi. Le pourvoi en Cassation introduit par un tiers a été rejeté. Le dossier a été plaidé devant le Tribunal Correctionnel de Turnhout les 3 et 4 décembre 2014. Au terme d'une analyse approfondie des éléments du dossier, le Tribunal s'est prononcé le 14 janvier 2015. Il a reconnu la bonne foi d'ATENOR GROUP et de ses dirigeants ainsi que l'absence de toute infraction dans leur chef et a prononcé leur acquittement.

Le Parquet a toutefois fait appel de ce jugement, en telle sorte que ce dossier ne peut être définitivement clôturé.

En ce qui concerne le dossier « D-Facto – Cabepo » une première audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles se tiendra le 15 mai 2015. Une douzaine de personnes physiques ou morales, dont ATENOR GROUP, son administrateur délégué et son directeur financier, sont mises en cause dans ce dossier qui est en cours depuis plusieurs années.

Politique et proposition de dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 24 avril 2015 le versement, au titre de l'exercice 2014, d'un dividende brut de 2,00 euros par action, soit un dividende net de précompte (25%) de 1,50 euro par action et sous la forme d'un dividende optionnel.

Le Conseil d'Administration a l'intention de fixer à 37,50 euros le prix d'émission des nouvelles actions émises en rémunération de l'apport des créances de dividendes. Les modalités seront exposées lors de l'Assemblée Générale. Les actionnaires de référence ont d'ores et déjà exprimé leur intention d'opter pour cette modalité de transformation de leur créance de dividende en capital.

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2015

Les résultats 2015 s'appuieront sur des ventes d'immeubles et d'appartements conclues en 2013 et 2014 en état futur d'achèvement et dont les marges sont dégagées au rythme de la réalisation des projets. Il en sera ainsi pour les projets de bureaux Trebel et Air, et pour des appartements faisant partie des projets Port du Bon Dieu à Namur, Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg, La Sucrierie à Ath et Au Fil des Grands Prés à Mons. En outre, les immeubles loués à Budapest (Vaci Greens) et à Bucarest (Hermes Business Campus) apporteront des revenus locatifs.

ATENOR restera attentif d'une part, à saisir tout nouveau projet d'acquisition rencontrant ses critères et d'autre part, à mettre en œuvre toute opportunité de valorisation de projets en portefeuille.

Sous réserve d'événements exceptionnels imprévus à ce jour, ATENOR s'attend à réaliser des résultats comparables à ceux de 2014.

Actions propres

Au 31 décembre 2014, Atenor Group s.a. ne détenait aucune action propre.

Durant ce premier trimestre, elle a acquis, entre le 9 et le 23 mars, 22.330 actions propres dont une partie a ensuite été cédée aux bénéficiaires des plans d'options sur actions (SOP 2008 et 2011). A la date du 22 avril 2015, Atenor Group détenait 4.480 actions propres.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS qui détenait 150.000 actions ATENOR a opté pour de nouvelles actions lors du paiement du dividende de l'exercice 2013 portant ainsi le nombre total des actions ATENOR en sa possession à 157.142.

Calendrier Financier

– Assemblée Générale 2014	24 avril 2015
– Communication relative aux modalités du dividende optionnel	24 avril 2015
– Paiement du dividende et attribution des titres obtenus dans le cadre de l'exercice du dividende optionnel (sous réserve d'approbation de l'AG)	26 mai 2015
– Résultats semestriels 2015	17 septembre 2015
– Publication des résultats annuels 2015	10 mars 2016
– Assemblée Générale 2015	22 avril 2016

Contacts 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 GROUP 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 GROUP 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

