



Gereguleerde informatie

Tussentijds bericht¹ eerste kwartaal 2017

Terhulpen, 16 mei 2017

ATENOR ging verder met de ontwikkeling van haar 15 projecten in portefeuille, in totaal goed voor een oppervlakte in de orde van 600.000 m².

De gunstige evolutie tijdens de afgelopen maanden voor de meeste projecten in de portefeuille getuigt van een actief beheer van onze projecten in een bevredigende vastgoedmarkt.

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (29.000 m² kantoren, 9.000 m² woningen)

De bouwwerken gaan voort volgens de planning met het oog op een voorlopige oplevering eind 2018. Op commercieel vlak is 37% van de appartementen al verkocht (reserveringen niet meegerekend). De marketingcampagne zal eind mei worden gelanceerd. Er lopen overigens al eerste contacten betreffende de huur van de kantoren. Het beroep tegen de bouwvergunning dat enkele verenigingen hebben ingediend bij de Raad van State kende intussen geen evolutie.

REALEX - Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (kantoortoren van 42.000 m²)

Gelegen naast het project THE ONE, is REALEX een kantoorproject van ongeveer 42.000 m² (114 meter hoog) waarvoor de bouwvergunningen reeds verkregen zijn. De lancering zou kunnen worden overwogen in 2017, afhankelijk van de evolutie van de markten, en meer bepaald van de behoeften van de Europese instellingen. Bovendien hebben we in maart 2017 de laatste hand gelegd aan de aankoop van het gebouw van de VDAB en het aanpalende gebouw, beide gelegen langs de Wetstraat, in het verlengde van het project REALEX. Beide gronden hebben een totale grondoppervlakte van 1.618 m². Deze aankopen zullen het mogelijk maken om ofwel een nieuw project van ongeveer 10.000 m² te ontwikkelen, ofwel om het project REALEX uit te breiden. Ter herinnering, het project is voor 90% in handen van ATENOR.

PALATIUM - Louizawijk, naast het justitiepaleis, Brussel (gemengd project van ongeveer 14.000 m²)

De herontwikkelingswerken die eind 2015 van start gingen, werden voortgezet met het oog op een voorlopige oplevering eind 2017. Op commercieel vlak is 64% van de 152 appartementen en drie kantoorruimtes al verkocht. Sinds februari 2017 ondersteunen de kijkappartementen de commercialisering.

CITY DOX - Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 165.000 m²)

De bouwwerken en de verkoop van de eerste fase, meer bepaald de bouw van 93 appartementen (waarvan 20% al is verkocht), 8.500 m² geïntegreerde diensten aan ondernemingen, 71 serviceflats en een rusthuis, goed voor 39.500 m² in totaal, werden voortgezet.

Ter herinnering, de dochtervennootschap die het rusthuis realiseert, heeft in december 2015 het voorwerp uitgemaakt van een verbintenis tot overdracht aan een institutionele belegger; de marge wordt geboekt naarmate de bouw vordert.

De behandeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning voor de tweede fase van het project, dat voornamelijk residentieel van aard is, die in mei 2016 werd ingediend, loopt trouwens nog. Ter herinnering, deze tweede fase omvat ook de aanbesteding gelanceerd door CITYDEV.BRUSSELS die werd gewonnen door ATENOR; ze heeft betrekking op 16.393 m² woningen, waarvan 12.471 m² bedoeld voor geconventioneerd wonen.

VICTOR - Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ongeveer 109.500 m²)

Het masterplan van de Zuidwijk zou regelgevende kracht moeten krijgen op grond van de bepalingen in de COBAT (PAD). Op voorstel van de vergunnende overheid zal ATENOR, wanneer het stedenbouwkundige kader is goedgekeurd, de lancering onderzoeken van een architectuurwedstrijd die rekening houdt met de nieuwste parameters die zijn opgenomen in het masterplan. Na deze wedstrijd, en parallel aan het stedenbouwkundig onderzoek van het PAD, zullen de bouw- en milieuvergunningsaanvragen zo snel mogelijk ingediend worden, met het oog op de uitvoering van het project Victor, zoals vermeld in het programma van de Regering.

¹ Dit tussentijds bericht is bedoeld om onze aandeelhouders, de financiële markten en in ruimere zin het publiek te informeren in het kader van het KB van 14 november 2007 houdende de verplichtingen van emittenten, met name inzake periodieke informatie.

LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (woon- en dienstenproject van om en bij de 26.000 m²)

De vergunning voor de renovatie van de kantoren gelegen aan de straatkant (4.000 m²) werd uitgereikt op 5 januari van dit jaar. De start van de werken is gepland voor het tweede semester.

Bovendien werden na de goedkeuring van de GHPA-procedure door het Gewest en de Gemeenteraad de studies gelanceerd door de Gemeente voor de uitvoering ervan. Het doel is om in 2017, na goedkeuring van het GHPA, een vergunningaanvraag in te dienen voor de rest van het project, dat voornamelijk residentieel van aard is.

LE NYS DAM – Terhulpen (kantoorgebouw van ongeveer 15.600 m²)

Het gebouw is nu voor 85% verhuurd door de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst voor een oppervlakte van 1.800 m²; er lopen nog contacten voor de huur van de resterende oppervlakten. Ter herinnering, dit gebouw van 15.600 m² en 408 parkeerplaatsen werd in 2015 verworven met het oog op een toekomstige herontwikkeling.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namen (Aankoop/Verkoop grond – 7.600 m² kantoren)

De bouwwerken die in januari 2016 begonnen, evolueren volgens schema voor een levering gepland voor ten laatste oktober 2017. Momenteel zijn de gesloten ruwbouwwerken voltooid. De marge wordt geboekt naarmate de bouw vordert.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ±70.000 m²)

De vier blokken van de eerste fase (134 woningen in totaal) zijn allemaal voorverkocht; de eerste twee werden respectievelijk in december 2016 en april 2017 opgeleverd. Dankzij dit tempo kon de commercialisering van start gaan van het 5e en 6e woonblok (68 appartementen) en kon begonnen worden met de bouw van het 5^e blok, dat vandaag voor 88% voorverkocht is.

Het GHPA dat de andere percelen van het project omvat en de winkelgalerij met het nieuwe station verbindt, werd goedgekeurd. Op termijn kunnen hier enkele honderden woningen, buurtwinkels en kantoren ontwikkeld worden. Er werd een aanvraag tot verkaveling ingediend in februari 2017. Zodra dit is verkregen, zal een eerste stedenbouwkundige vergunning voor kantoren worden ingediend.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 3 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m²)

De eerste twee blokken werden opgeleverd en de oplevering van het derde is gepland voor het tweede kwartaal van 2017. Momenteel is 68% van de 75 appartementen verkocht. De bouw van het 4e en 5e blok (17 en 35 woningen) ging respectievelijk van start in april en december 2016. Het 4e gebouw is nu al voor 53% voorverkocht.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg-stad (87 woningen, 12 winkels - 11.500 m²)

Het einde van de bouwwerkzaamheden moest worden uitgesteld tot juni 2017 als gevolg van vertraging bij de uitvoering van de Algemene Aanneming. Momenteel moeten er alleen nog enkele appartementen worden opgeleverd. Ter herinnering, alle appartementen zijn verkocht; er zijn nog 3 winkelruimten beschikbaar voor aankoop.

NAOS – Site van Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren en winkels – 14.000 m²)

De bouwwerken zullen van start gaan zodra de stedenbouwkundige vergunning werd verkregen, hetgeen naar verwachting in mei zal gebeuren. Het gebouw is voor 50% voorverhuurd na de ondertekening van huurcontracten met de informatiebedrijven Arnys en de vennootschap voor advies, audit, boekhoudkundige diensten en fiscaal advies A3T. Ter herinnering, het project wordt uitgevoerd door de Luxemburgse vennootschap "NAOS", waarvan ATENOR 55% in handen heeft.

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (73.180 m² kantoren)

Door de voortgang van de onderhandelingen om de resterende beschikbare oppervlakten te verhuren, zijn de drie gebouwen (72.000 m²) nu volledig verhuurd. De vooruitzichten van de kantoorhuurmarkt blijven gunstig in dit land, dat een economische groei kent. De eerste stappen zijn gezet met het oog op de verkoop van deze gebouwen, maar in dit stadium kan er nog geen planning gegeven worden.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard DACIA, CBD, Boekarest (12.000 m² kantoren)

Ter herinnering, ATENOR verwierf twee aangrenzende percelen in het CBD van Boekarest gelegen op het kruispunt van twee hoofdverkeersaders van de Roemeense hoofdstad: Calea Victoria en Boulevard Dacia. De komende maanden wordt er een vergunningsaanvraag ingediend die betrekking heeft op 12.000 m² kantooruimte. Er werd een vergunning aangevraagd voor de restauratie van een geklasseerd gebouw. Verwacht wordt dat deze in de komende weken uitgereikt worden. De huurmarkt heeft al interesse getoond voor dit ideaal gelegen project.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (130.500 m²)

Ter herinnering, op een zeer actieve investeringsmarkt sloten we de verkoop van de eerste drie gebouwen van Vaci Greens. Blok C (één huurder) werd verkocht in november 2016, blok A (meerdere huurders) in februari 2017 en voor blok B werd eind februari 2017 een verkoopovereenkomst gesloten. Deze 3 verkopen genereerden meer dan 140 miljoen euro liquiditeiten. In de loop van het eerste kwartaal 2017 sloten we een nieuwe huurovereenkomst voor gebouw B, waardoor de bezettingsgraad stijgt van 60 naar 87%, wat resulteert in een extra positieve impact op de resultaten van 2017.

De werken aan het 4e blok, het gebouw Vaci Greens D (17.000 m²), gaan verder, de oplevering is gepland in het 1e kwartaal van 2018. 3.200 m² van dit gebouw is al voorverhuurd. Er lopen architectuurstudies voor de ontwikkeling van de twee laatste blokken van de campus (45.000 m²).

Over het algemeen blijven de economische vooruitzichten gunstig en ze blijven de kantoormarkt en investeringsmarkt positief beïnvloeden.

Andere informatie

- De exclusiviteitsperiode met de naamloze vennootschap Immo-Beaulieu voor het verwerven van een erfpacht op de twee gebouwen van het Certificaat Beaulieu in Oudergem (Brussel) is afgelopen zonder dat de voorgestelde transactie werd afgerond. Toch wordt de dialoog tussen de partijen verdergezet.
- In het kader van de bouw van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton, ATENOR Luxemburg gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,54 miljoen euro) en voor de betaling van verschillende andere vergoedingen. Op 9 maart 2012 heeft de Rechtbank van het Arrondissement Luxemburg gedeeltelijk gevolg verleend aan die vraag, tot beloop van 0,37 miljoen euro. Op 24 mei 2012 heeft ATENOR beroep aangetekend tegen dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekeningen van 2012. De procedure is nog altijd hangende in beroep. De pleidooien zijn vastgelegd op 8 januari 2018.
- Een geschil stelt ATENOR Luxemburg tegenover de tijdelijke associatie van de aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere, aan wie de bouw van PRESIDENT in Luxemburg was toevertrouwd. ATENOR eist onder meer voor de rechtbank de toepassing van de contractuele boetes wegens laattijdige uitvoering, terwijl de aannemers verschillende schadeloosstellingen eisen. De gerechtelijke expert die in juli 2010 werd benoemd, heeft zijn verslag in maart 2013 neergelegd. ATENOR Luxemburg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis in februari 2011, een betaling verkregen van rond de 5 miljoen euro. Dit vonnis werd bekrachtigd in december 2012 door het Hof van Beroep van Luxemburg. Dit bedrag is niet geregistreerd in de geconsolideerde resultaten. De procedures ten gronde zijn nog steeds aanhangig bij de arrondissementsrechtbank van Luxemburg. Deze rechtbank sprak op 17 november 2016 een vonnis "alvorens recht te doen" uit waarbij aan dezelfde expert een bijkomende expertiseopdracht werd toevertrouwd die van start ging op 26 april 2017. Zoals ATENOR sinds het begin van de gerechtelijke procedures heeft meegedeeld en heeft herhaald in haar jaarverslagen, hebben ATENOR en haar leidinggevenden er alle vertrouwen in dat hun standpunt en hun goede trouw zal blijken voor de rechtbank.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2017

De vastgoedmarkten van Centraal-Europa kennen een gunstige evolutie. Er worden immers gebouwen van "klasse A" ontwikkeld die kwaliteitsvolle huurders aantrekken, waarvan de activiteiten, waaronder Shared Service Centers, snel groeien. De aandacht van de vastgoedinvesteerders wordt dus getrokken door deze beleggingen met een nog zeer aantrekkelijke rente.

Door haar aanwezigheid in Boedapest en Boekarest als belangrijke speler geniet ATENOR van de gunstige evolutie van deze markten. Naast de verkoop van twee gebouwen in Boedapest die begin 2017 werd opgetekend, zet ATENOR de ontwikkeling verder van het project Vaci Greens door de bouw van een vierde gebouw. De gebouwen HBC in Boekarest genereren huurinkomsten en ATENOR heeft de bedoeling om deze gebouwen te valoriseren, maar in dit stadium kan er nog geen timing gegeven worden.

De resultaten van ATENOR zullen ook steunen op de verkopen van residentiële projecten in Brussel en andere plaatsen buiten de hoofdstad.

ATENOR zal ook doorgaan met de ontwikkeling van haar gediversifieerde projectportefeuille door elke valorisatiekans te grijpen.

Er worden overigens nieuwe investeringen in overweging genomen in het kader van het lopende proces van aankoop-valorisatie-verkoop van projecten die passen bij haar strategie.

ATENOR zal in de loop van het jaar, in functie van de evolutie van de portefeuille, de vooruitzichten van de resultaten voor het lopende boekjaar verduidelijken; in dit stadium en onder voorbehoud van belangrijke gebeurtenissen, zullen de resultaten van 2017 naar verwachting vergelijkbaar zijn met die van 2016.

Eigen aandelen

Op 31 december 2016, had ATENOR 11.308 eigen aandelen in handen .

Tijdens het eerste kwartaal verwierf het 692 eigen aandelen, zodat het nu 12.000 aandelen in handen heeft. Al deze aandelen werden vervolgens verkocht aan de begunstigden van het aandelenoptieplan (SOP 2007), aangezien de CEO en CFO ervoor hebben gekozen om ze te behouden.

De dochtermaatschappij ATENOR GROUP INVESTMENTS bezit 163.427 ATENOR aandelen om haar verplichtingen te vervullen ten aanzien van de begunstigden van de AOP 2014-2017.

Financiële agenda

- | | |
|---|------------------|
| - Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2017 | 31 augustus 2017 |
| - Tussentijds bericht derde kwartaal 2017 | 15 november 2017 |
| - Bekendmaking van de jaarresultaten 2017 | 8 maart 2018 |
| - Algemene Vergadering 2017 | 27 april 2018 |

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile s.a., CEO of Dhr. Sidney D. Bens, CFO.

☎ +32-2-387.22.99 - 📠 +32-2-387.23.16 - e-mail : info@atenor.be - www.atenor.be

ATENOR is een vennootschap voor vastgoedpromotie met beursnotering op Euronext Brussels. Haar missie is erop gericht om via haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. In dit kader investeert ATENOR in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan strenge criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

