



Gereguleerde informatie

Tussentijds bericht¹ over het derde kwartaal van 2018

Terhulpen, 15 november 2018

ATENOR zet de ontwikkeling van haar 18 projecten in portefeuille voort in totaal goed voor een oppervlakte van 800.000 m². De projecten kenden de volgende ontwikkelingen:

❖ **BRUSSEL (37% van de portefeuille)**

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (31.000 m² kantoren, 11.000 m² woningen)

De bouwwerken zullen begin 2019 worden opgeleverd.

Op commercieel vlak zijn 81% van de appartementen en de twee handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping al verkocht (reserveringen niet meegerekend).

Voor het kantoorgedeelte kwamen ATENOR en Welkin&Meraki (co-workingcenter) in onderling overleg overeen om de huurovereenkomst te beëindigen die in 2019 in werking moest treden.

In het kader van deze beëindiging in onderling overleg, is intussen gebleken dat Welkin&Meraki het overeengekomen bedrag van de beëindigingsvergoeding betwist en heeft Welkin&Meraki ook het initiatief heeft genomen om deze betwisting onder de aandacht van de media te brengen. ATENOR bevestigt stellig dat Welkin&Meraki akkoord is gegaan met de beëindiging en het bedrag van de vergoeding. ATENOR voegt hieraan toe dat het verband tussen de commerciële evolutie van de Europese wijk en de redenen voor de beëindiging van de huurovereenkomst alleen maar speculaties zijn van Welkin&Meraki die door de media worden overgenomen.

ATENOR gaat dan ook verder met de commercialisering van The One in de Europese wijk, een markt die laatste maanden sterker is geworden.

Op stedenbouwkundig vlak loopt het beroep tegen de RRUZ bij van Raad van State verder en zou dit kunnen leiden tot een "technische" nietigverklaring van de RRUZ. Op termijn zien we echter geen schadelijke impact voor The One.

Er lopen vergevorderde contacten met het oog op de verkoop van de vennootschap The One Office, die het kantoorgedeelte van het project in handen heeft. In dit stadium is het echter niet mogelijk om te zeggen of deze contacten zullen leiden tot een verkoop (en kan geen bijgevolg nog geen timing vooropgesteld worden voor een dergelijke verkoop).

REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (minimum 54.000 m² kantoren)

Realex neemt deel aan de concurrentiegerichte dialoog die de Europese instellingen organiseren voor de aankoop van een conferentiecentrum van om en bij de 24.000 m² (bovengronds). Voor het kantoorgedeelte (± 30.000 m²) dat dit project vervolledigt, reageerde Realex op een tweede projectoproep van de Europese instellingen, die betrekking heeft op de huur van ±100.000 m² tegen 2020-2024.

Daarom zal er voor het eind van dit jaar een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden ingediend om het project aan deze eisen aan te passen.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 157.000 m²)

Ter herinnering, het rusthuis werd op 23 mei opgeleverd en de verkoop aan Fédérale Assurance van de dochteronderneming die eigenaar is van dit rusthuis is afgerond. De opening van het rusthuis stimuleerde de verdere commercialisering van de 71 dienstenflats (33% verkocht) die in juni werden opgeleverd. De opleveringen van de 93 woningen (waarvan 74% verkocht is) en van de 8.500 m² geïntegreerde diensten aan bedrijven (GDB) worden momenteel voltooid en zullen de eerste fase van het project City Dox afronden.

Er werd een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 2.000 m² afgesloten met IWG (voorheen Regus) waardoor er een nieuwe belangstelling is ontstaan voor de rest van deze GDB-ruimten.

Bovendien werd de verkavelingsvergunning voor de tweede fase van het project, dat voornamelijk residentieel van aard is, op 16 juli afgeleverd, zodat we ineens de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag konden indienen voor LOT 3; deze vergunningsaanvraag bestaat uit 21.000 m² woningen, waarvan 12.700 m² geconventioneerd (citydev.brussels), 3.000 m² productieve activiteiten en 7.300 m² GDB. Door de verdere ontwikkeling zullen ook een school, openbare ruimtes en woningen aan de oever van het kanaal worden gerealiseerd.

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.

VICTOR [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ±109.700 m²)

De studies die moeten worden uitgevoerd in het kader van het Richtplan van Aanleg Zuid (RPA) werden op initiatief van de regering van het Brussels Gewest opgestart. Het project werd opnieuw aangepast om te stroken met de standpunten van het Gewest met betrekking tot de goede inrichting van de omgeving.

Dit project werpt zich op als een voorbeeld van duurzaamheid dankzij de dichtheid en mix die het aanbiedt in de buurt van een groot station en de recente evoluties op milieuvlak. De stedenbouwkundige situatie evolueert concreet, al gebeurt dit langzaam.

❖ **WALLONIË (13% van de portefeuille)**

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

De renovatiewerken aan de kantoren langs de straatkant (fase 1 – 4.000 m²) worden voortgezet met het oog op een oplevering eind 2018. De commercialisering van deze kantoren (verhuur/verkoop) is volop aan de gang.

De tweede fase van het project (26.000 m² woningen) werd volledig herzien om tegemoet te komen aan de wensen van de Gemeente. Een vergunningsaanvraag zal zo snel mogelijk ingediend worden.

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

De commerciële herpositionering van het gebouw is afgerond; na de laatste huurcontracten heeft het gebouw een bezettingsgraad van 93%.

AU FIL DES GRANDS PRÉS - Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ±75.000 m²)

Het commerciële succes van dit project is opmerkelijk, aangezien de eerste acht blokken van de eerste fase (268 woningen - 25.500 m² in totaal) allemaal (voor)verkocht zijn. De eerste vijf werden opgeleverd en de volgende drie zijn in aanbouw, met opleveringen tussen februari 2019 en midden 2020.

Bovendien zal voor de tweede fase binnenkort een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor 14.000 m² kantoren worden ingediend. Zo zal er een verbinding tot stand kunnen komen tussen de winkelgalerij Les Grands Prés en het nieuwe treinstation. Uiteindelijk zal de ontwikkeling van deze volgende fase enkele honderden woningen omvatten.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 5 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m²)

De eerste vier blokken (91 woningen) zijn opgeleverd en de bouw van de 5e blok (35 woningen) is gestart in december 2016 en gaat verder voor een oplevering in november 2018. Momenteel is 67% van de 126 appartementen verkocht. Tegelijkertijd worden de stadsvernieuwingswerkzaamheden die grenzen aan het project momenteel voltooid.

❖ **LUXEMBURG (4% van de portefeuille)**

NAOS [55% ATENOR] – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren en winkels – 14.000 m²)

De bouwwerken verlopen volgens de planning voor een geplande oplevering in juli 2019. Intussen is 62% van de oppervlakken verhuurd en er worden actief stappen ondernomen om de rest te verhuren.

Ter herinnering: er is overeenstemming bereikt tussen een groep institutionele beleggers en de aandeelhouders van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Naos met het oog op de verkoop van deze vennootschap. Deze verkoop zou voor het einde van het jaar moeten worden afgerond. Ze zal een belangrijke impact hebben op de resultaten van ATENOR in 2018.

TWIST (EX LOT 46) – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels - 14.300 m²)

Dit project werd binnengehaald na een wedstrijd en heeft betrekking op is de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 14.300 m² op een terrein van 28,8 ha dat bestaat uit kantoorruimten, woningen en handelszaken. De besprekingen met de lokale overheden hebben geleid tot de afronding van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) dat in juli 2018 werd ingediend. Verwacht wordt dat het begin 2019 wordt goedgekeurd, waarna de bouwvergunning kan worden aangevraagd.

BUZZCITY (EX LEUDELANGE) – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m²)

Het project betreft de ontwikkeling, eventueel in fasen, van een kantorencomplex op een oppervlakte van 16.800 m². De bouwvergunning werd verkregen in september 2018.

De commercialisering van deze kantooroppervlakken werd opgestart op een zeer veelbelovende markt.

Er lopen vergevorderde contacten voor de verkoop van het project in een toekomstige staat van voltooiing. In dit stadium is het niet mogelijk om te zeggen of deze contacten zullen leiden tot een verkoop (en kan geen bijgevolg nog geen timing vooropgesteld worden voor een dergelijke verkoop).



❖ **PARIJS (5% van de portefeuille)**

COM'UNITY [99% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (33.800 m² kantoren)

Na de aanbesteding werd het bedrijf Eiffage geselecteerd voor de bouw van het project. De eerste steen werd officieel gelegd op 16 oktober in aanwezigheid van de lokale autoriteiten.

De commercialisering van deze kantooroppervlakken is volop bezig in de zeer actieve kantorenmarkt van Peri-Defence. Bovendien, heeft ATENOR begin oktober 2018 een aankoopbelofte ondertekend voor een tweede terrein dat dicht bij het eerste project Com'Unity 1 gelegen is. Deze tweede investering, dat ook in Bezon gelegen is, strekt zicht uit over een oppervlakte van 6.019 m² en is gericht op de ontwikkeling van 25.000 m² kantoren, om het aanbod van het eerste kantoorgebouw te voltooien.

❖ **WARSCHAU (7% van de portefeuille)**

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – wijk Mokotow, Warschau, Polen – (59.000 m² kantoren)

Ter herinnering, ATENOR heeft via haar nieuwe Poolse dochteronderneming op 1 juni de laatste hand gelegd aan de aankoop van de erfpachtrechten op twee kantoorgebouwen met een oppervlakte van 30.500 m², goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer drie miljoen euro. Deze kantoren gelegen in Warschau in de erg actieve wijk Mokotow zullen in twee fasen worden herontwikkeld. De eerste fase omvat de afbraak en heropbouw van UBC 1, het kleinste en oudste van de twee gebouwen.

Deze herontwikkeling wordt uitgewerkt in perfecte harmonie met de naburige universiteit, die in volle groei is.

❖ **BOEDAPEST (17% van de portefeuille)**

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (Blokken E 26.000 m² en F 27.500 m² kantoren)

Na de verkoop van het gebouw Vaci Greens D in januari 2018 is ATENOR begonnen met de bouw en de commercialisering van gebouw F op een markt die het nog altijd goed doet.

Er lopen vergevorderde contacten met het oog op de verkoop van het project in toekomstige staat van voltooiing. In dit stadium is het niet mogelijk om te zeggen of deze contacten zullen leiden tot een verkoop (en kan geen bijgevolg nog geen timing vooropgesteld worden voor een dergelijke verkoop).

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC) – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m² kantoren)

ATENOR is begonnen met de bouw en commercialisering van gebouw A (23.000 m²) op een markt die het nog altijd goed doet en die vooral aangezwengeld wordt door de aantrekkingskracht voor multinationals van deze economische ruimte met onmiskenbare voordelen.

❖ **BOEKAREST (17 % van de portefeuille)**

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.000 m² kantoren)

De drie gebouwen zijn volledig verhuurd.

Er lopen vergevorderde contacten met het oog op de verkoop van de vennootschap NGY, die de drie gebouwen in handen heeft. In dit stadium is het niet mogelijk om te zeggen dat deze contacten zullen uitmonden in een verkoop in 2018. De voorbije maanden is de investeringsmarkt aanzienlijk geëvolueerd en is ze steeds aantrekkelijker geworden voor internationale investeerders.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (15.800 m² kantoren)

De stedenbouwkundige procedure is ingewikkeld omdat het een geklasseerd deel en een ander nieuw en dichter deel aanpakt, maar ze kent een bevredigende evolutie. Alle vereiste toelatingen zouden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 verkregen zijn.

Er lopen vergevorderde contacten voor de verhuur van het hele project. Daarnaast zijn er andere contacten met het oog op de verkoop in toekomstige staat van voltooiing. In dit stadium is het niet mogelijk om te zeggen of deze contacten zullen leiden tot een verkoop of verhuur (en kan geen bijgevolg nog geen timing vooropgesteld worden).

De uitzonderlijke locatie van dit project vormt een vanzelfsprekende troef in een huurmarkt die nog steeds erg actief is.

@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (46.900 m² kantoren)

De site zal de ontwikkeling mogelijk maken van een kantoor geheel van ongeveer 46.900 m², wat nog maar eens wijst op de wil van ATENOR om de ontwikkeling van innovatieve vastgoedprojecten voort te zetten in een veelbelovende Roemeense vastgoedmarkt. We verwachten dat een eerste fase begin 2019 van start zal gaan.



Eigen aandelen

Als gevolg van de verschillende transacties in de loop van het 3e kwartaal en tot op heden, heeft ATENOR n.v. 51.140 eigen aandelen in handen. De Raad van Bestuur van 29 augustus 2018 heeft besloten 150.000 aandelen te verwerven via een nieuwe dochteronderneming genaamd ATENOR LONG TERM GROWTH om een nieuw aandelenoptieplan vanaf 2019 op te zetten.

De dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS heeft nog altijd 163.427 aandelen ATENOR in handen, met het oog op de valorisatie van de optieplannen (2015 tot 2018) toegekend aan de werknemers en aan de dienstverleners van ATENOR.

Vooruitzichten voor het einde van het boekjaar 2018

De economische groei in heel Europa kent een lichte vertraging; bovendien zorgen macro-economische factoren voor een klimaat van onzekerheid. In een dergelijke context geniet ATENOR nog altijd van een sterke internationale aanwezigheid en kan ze dus zeer selectief blijven bij de keuze van haar nieuwe investeringen.

Na een overname begin dit jaar in Warschau en de ondertekening van een aankoopbelofte voor een tweede stuk grond in de Parijse regio, gaat ATENOR binnenkort een eerste overname doen in Duitsland.

In dit macro-economische kader vormen kwaliteitsvolle vastgoedactiva nog steeds een veilige belegging. Zo kent ATENOR een zeer sterke activiteit in de verkoop van activa, zowel van woningen als op de kantorenmarkt.

De verkoop van de vennootschap die eigenaar is van het rusthuis City Dox, de verkoop van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Naos en de verkoop van appartementen in België zullen een resultaat opleveren dat in de buurt komt van het resultaat van vorig jaar.

De lopende contacten waarnaar in dit persbericht wordt verwezen, kunnen leiden tot een extra verkoop van activa, waardoor de vooruitzichten voor 2018 positief worden aangewakkerd.

In de loop van het laatste kwartaal zal ATENOR in functie van de evolutie van de portefeuille medelen hoe de winstvooruitzichten voor het boekjaar eruitzien, die zich in dit stadium aankondigen als vergelijkbaar met de resultaten van 2017.

Financiële agenda

Jaarresultaten 2018	11 maart 2019
Algemene Vergadering 2018	26 april 2019
Tussentijds bericht (1 ^{ste} kwartaal 2019)	14 mei 2019
Halfjaarresultaten 2019	4 september 2019

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevill SA, CEO of Sidney D. Bens, CFO.

☎ +32-2-387.22.99 - 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

