



Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2015

La Hulpe, le 19 novembre 2015

ATENOR GROUP poursuit le développement de son portefeuille qui compte à ce jour 15 projets et représente une surface à développer de l'ordre de 650.000 m² sur des sites de premier choix. Sous réserve d'événements exceptionnels imprévus à ce jour, Atenor s'attend à réaliser des résultats 2015 au moins égaux à ceux de 2014.

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

Les travaux se poursuivent en vue d'une réception provisoire le 22 juin 2016.

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.

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

Les travaux de construction ont débuté en août, pour une livraison planifiée au cours de l'été 2018. Pour rappel, un recours au Conseil d'Etat a été introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme.

De nombreuses marques d'intérêt ont déjà été reçues pour les appartements dont la commercialisation sera lancée début 2016. Des contacts sont en cours tant à la location qu'à la vente pour la partie bureau.

VICTOR - Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m² mixte)

Le schéma directeur du quartier Midi devrait faire l'objet d'une approbation en deuxième lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans les prochaines semaines, comme suite à l'évolution positive des discussions menées avec les principaux acteurs concernés. A la suggestion de l'autorité délivrante, Atenor a l'intention de lancer un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, et parallèlement à l'instruction urbanistique du schéma directeur, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées au premier semestre 2016, en vue d'une réalisation du projet Victor à l'horizon 2018-2020, comme indiqué dans le programme du Gouvernement. Entretemps, les travaux préparatoires en vue de l'assainissement du site ont démarré fin septembre.

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

Un premier permis d'urbanisme, portant sur la construction de logements, de surfaces pour des services intégrés aux entreprises et d'une maison de repos et de résidence-services (39.500 m²) a été obtenu en août 2015. Les travaux de construction devraient démarrer au deuxième trimestre 2016.

Des contacts avancés se poursuivent en vue de l'exploitation et la vente de la maison de repos. La commercialisation de la résidence-services et des appartements sera lancée début 2016.

Par ailleurs, des études sont en cours pour la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal. Pour cette deuxième phase, Atenor s'est vue attribuer, à l'issue d'un concours lancé par CITYDEV.BRUSSELS dans le cadre d'un marché public, un marché de promotion portant sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné.

Enfin, les travaux d'assainissement qui incombent à l'ancien locataire se poursuivent.

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

Après l'octroi du permis d'environnement, le permis d'urbanisme portant sur 152 logements et 1.500 m² de bureaux est attendu très prochainement. Les travaux de redéveloppement seront entamés début 2016 et la commercialisation sera lancée parallèlement.

LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de services de l'ordre de 26.000 m²)

Pour rappel, Atenor a acquis, fin 2014, 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. La parcelle voisine, anciennement le garage « Seval » (1.074 m²), a depuis été intégrée au projet.

L'ensemble sera redéveloppé pour laisser place à un projet résidentiel et de services lové dans un magnifique parc.

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.



Des contacts menés avec les autorités locales et régionales, une procédure de PCAR a été retenue afin d'assurer un développement harmonieux de ce projet dans son environnement local. L'objectif demeure d'introduire une première demande de permis en 2016.

LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de l'ordre de 15.600 m²)

Le 29 octobre 2015, Atenor a acquis de la Banque BNP Paribas Fortis 100% des actions de la s.a. HEXATEN, propriétaire de l'immeuble de bureaux Nysdam à La Hulpe. Atenor a l'intention, dans un premier temps, de repositionner cet immeuble sur le marché du bureau. A terme, en bonne intelligence avec les autorités locales, Atenor en examinera les alternatives de redéveloppement auquel la Banque sera financièrement associée. Pour mémoire, Atenor a été à l'origine de ce développement. Cet immeuble compte 15.600 m² et 408 places de parking. Il est actuellement loué à 50%.

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

Les réceptions provisoires des deux premiers blocs ont eu lieu respectivement en juin et en août, conformément au planning initial. La construction de l'ensemble se clôturera par la livraison du troisième bloc et l'aménagement des abords au cours du dernier trimestre 2015.

A ce jour, près de 80% des unités des deux premiers blocs sont vendues, et 40% des unités du dernier bloc. Cette tendance confirme l'intérêt du marché pour le plus grand projet de redéveloppement que Namur ait connu en bord de Meuse.

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

Pour rappel, Atenor a vendu à la banque CBC la parcelle contigüe au projet résidentiel en vue de la construction pour occupation propre d'un immeuble de 7.600 m² de bureaux. Le permis a été obtenu en septembre et la convention de développement entre CBC et Atenor ratifiée en novembre. Les travaux de construction commenceront en janvier pour une livraison prévue en octobre 2017.

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

La commercialisation par un consortium spécialisé dans la vente et la gestion de biens d'investissement portant sur les quatre premiers blocs de logements (134 logements au total) s'est poursuivie avec succès au cours du troisième trimestre. En effet, le premier bloc, dont la construction a débuté en février dernier, est entièrement prévenu et le second enregistre des options d'achat pour près de 50% des unités. Ce rythme de commercialisation convenu avec le consortium permettra de boucler la vente des logements restants à fin 2017, avec une livraison du quatrième bloc prévue pour l'année suivante.

Le PCA révisé englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare poursuit son cheminement administratif ; sa mise en vigueur est prévue pour début 2016.

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

Les travaux de construction de la première phase (deux blocs – 39 unités et 1 crèche ; 4.385 m²) ont démarré en février 2015 et sa commercialisation affiche, à ce jour, un taux de prévente de 75%. La livraison de cette première phase est prévue pour juillet 2016. Fort de ce succès, Atenor a lancé, en septembre, la construction ainsi que la commercialisation d'une deuxième phase (un bloc – 37 logements ; 3.660 m²).

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

Les travaux de construction, commencés en octobre 2014, se sont poursuivis. La livraison des derniers appartements est prévue pour le quatrième trimestre 2016.

A ce jour, la totalité des appartements sont vendus ou réservés, ce qui confirme le succès commercial de ce projet.

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

Les travaux de démolition-reconstruction se poursuivent en vue d'une livraison le 1^{er} avril 2016. Pour rappel, cet immeuble, BREEAM « Excellent », a été entièrement loué à la société BDO, et vendu en état futur d'achèvement à un groupe d'investisseurs institutionnels en octobre 2014. Le résultat est donc pris au fur et à mesure de la construction.

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

Comme annoncé en mars dernier, 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 janvier 2017 dans le troisième immeuble HBC dont la construction a été entamée en mai dernier. Au cours du troisième trimestre, de nouveaux contrats de location ont



été conclus, portant le taux de location de l'immeuble 2 à plus de 60%. Cet immeuble sera réceptionné en janvier 2016. Pour rappel, le premier immeuble de 18.000 m² livré en mars 2014 est entièrement loué.

Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans ce pays en croissance économique. Des premiers contacts sont en cours en vue de la vente de ces immeubles, sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le timing.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m²)

Le deuxième bâtiment de 20.000 m² a été livré en juin 2015, permettant au groupe General Electric (GE) d'étendre ses quartiers depuis le 1^{er} juillet, et ce, pour la totalité des surfaces et pour une durée de 10 ans. En parallèle, la construction d'un troisième immeuble de 27.000 m² se poursuit et sera achevée pour fin 2015. En octobre, un bail supplémentaire portant sur 15.000 m² a été signé avec General Electric également pour une durée de 10 ans portant le taux de prélocation de ce troisième immeuble à 65%. Des contacts sont en cours avec plusieurs candidats pour la location du solde de ce troisième immeuble.

Par ailleurs, pour rappel, Atenor a acquis en juin 2015 une parcelle voisine d'une superficie de 8.364 m² qui permettra d'optimiser la suite du développement du campus et de l'augmenter de 40.000 m².

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente de ces trois premiers immeubles du développement Vaci Greens qui en comptera 6 au total. Il n'est pas possible à ce stade de préciser le timing de la transaction envisagée.

Autres informations

La vente des derniers appartements du projet UP-site se poursuit à un rythme qui reflète la tendance du marché bruxellois.

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.

Aucun événement majeur n'est intervenu dans ce contexte depuis la dernière communication d'Atenor, le 2 septembre 2015.

Calendrier Financier

Publication des résultats annuels 2015	10 mars 2016
Assemblée Générale 2015	22 avril 2016
Publication des résultats semestriels 2016	5 septembre 2016

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile SA, 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: ATEO.BR - Bloomberg: ATEB BB

