



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



## Information réglementée

### **Déclaration intermédiaire<sup>1</sup> du premier trimestre 2019**

La Hulpe, le 14 mai 2019

Ce communiqué intègre les informations publiées par communiqués séparés ce même jour.

Depuis la publication des résultats annuels 2018 du 11 mars 2019, ATENOR a poursuivi le développement de ses activités comptant 26 projets en portefeuille pour un total de l'ordre de 1.170.000 m<sup>2</sup>.

L'évolution favorable constatée ces derniers mois pour la plupart des projets en portefeuille témoigne d'une gestion active de nos projets dans un marché immobilier toujours satisfaisant.

#### ➤ **LA REGION BRUXELLOISE** (25,44% du portefeuille)

ATENOR inscrit résolument ses investissements dans la voie du développement durable de la Région. Un équilibre entre **l'économique, le social et l'environnemental**.

**L'économique** : le quartier Européen est un pôle majeur de l'activité économique de la Région.

**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)

La construction est terminée.

Sur le plan commercial, 94% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont vendus (hors réservations). En décembre 2018, ATENOR a cédé la SA The One Office, propriétaire de la partie bureau de l'immeuble The One à Deka Immobilien Investment GmbH, une société d'investissement allemande, tout en restant en charge de la location de l'immeuble. Les surfaces bureaux ont été proposées à la location dans le cadre d'un appel à candidature lancé par les institutions européennes, celui-ci portant sur la prise en location de ±100.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2020-2024.

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.

**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 (± 30.000 m<sup>2</sup>) qui complète ce projet, Realex a également répondu à l'appel à candidature lancé par les institutions européennes, celui-ci portant sur la prise en location de ± 100.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2020-2024.

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite fin 2018 afin d'adapter le projet à ces demandes.

**Le social** : ATENOR participe à l'accroissement de l'offre de logements abordables, dans un cadre urbain de qualité.

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

Sur le plan commercial, la vente des appartements et des résidences services se poursuit de manière satisfaisante.

Après la conclusion du bail avec IWG (ex Regus) pour une surface de 2.000 m<sup>2</sup>, ATENOR communique ce jour qu'un autre bail a été signé avec Unilever portant le taux de location de l'immeuble à 65%.

Par ailleurs, les travaux de construction de la deuxième phase, essentiellement résidentielle, commenceront prochainement.

Enfin, un concours d'architecture est en cours ; il porte sur le développement de la troisième phase du projet qui concerne le développement de l'ordre de 170 logements.

**L'environnemental** : le transport par train occupera une place centrale dans la résolution des questions environnementales et des problèmes de mobilité. Les quartiers des gares sont appelés à être des lieux d'urbanité intense et fédérateurs.

<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.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

**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. L'élaboration d'un nouveau projet se poursuit afin de correspondre aux vues exprimées par la Région quant au bon aménagement des lieux.

**CCN [33% ATENOR]** – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 100.000 m<sup>2</sup> mixte)  
ATENOR, AG Real Estate et AXA IM - Real Assets, agissant pour le compte d'un de ses clients, ont conclu un accord de partenariat pour le développement d'un projet de grande ampleur sur le site connu sous le nom de CCN, et jouxtant la Gare du Nord de Bruxelles. Le projet devrait débuter en 2021 lorsque la Région de Bruxelles-Capitale (qui occupe la majorité de l'actuel bâtiment) aura quitté les locaux.

➤ **ATENOR, acteur urbain** : tant en **FLANDRE** (1,37% du portefeuille) qu'en **WALLONIE** (8,65% du portefeuille).  
ATENOR participe à la transformation du tissu urbain, rendue nécessaire par l'évolution des modes de vie, de travail, de production, de consommation, etc.

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.000 m<sup>2</sup>)

L'intention est d'introduire une demande de permis au troisième trimestre 2019 et de commencer les travaux dans les meilleurs délais après libération du site par l'ancien propriétaire.

**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>) sont terminés. La commercialisation de ces bureaux (location / vente) est en cours.

La deuxième phase du projet (22.000 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 en juin 2019.

**LE NYS DAM** – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.600 m<sup>2</sup>)

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; il affiche un taux d'occupation de 96%, permettant ainsi d'enclencher un processus de vente, sans qu'il ne soit possible d'en déterminer le calendrier à ce stade.

**AU FIL DES GRANDS PRES** – 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 six premiers ont été réceptionnés et les deux suivants sont en cours de construction, avec des livraisons jusqu'en 2020.

Par ailleurs, concernant la deuxième phase, un permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> et 3 blocs de logements est en voie d'obtention. 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>)

La construction du 5<sup>ème</sup> bloc est terminée. La commercialisation des appartements se poursuit de manière satisfaisante.

➤ **LUXEMBOURG** (3,30% du portefeuille) :

Le pays, soutenu par une image internationale forte d'excellence financière développe son urbanisme étape par étape ; ATENOR, présente au Grand-Duché de Luxembourg depuis 20 ans, s'inscrit dans cette évolution.

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

La livraison de l'immeuble est prévue pour juillet 2019. Pour rappel, la société Naos a été vendue à un groupe d'investisseurs institutionnels en novembre 2018. Nous menons les négociations pour la location du solde des surfaces (73% loué).

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

Le PAP devrait être délivré prochainement. Sa délivrance 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>)

La construction a démarré en avril suite à la désignation de l'entreprise générale. Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre dernier.

La location des surfaces de bureau a été lancée dans un marché où la raréfaction des surfaces immédiatement disponibles a induit un ralentissement temporaire.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

➤ **PARIS** (5,01% du portefeuille) :

Le plus grand marché européen de bureaux dans lequel ATENOR est entré à un prix compétitif.

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

Les travaux de construction et la commercialisation sont en cours dans un marché locatif péri-défense toujours bien soutenu.

**BORDS DE SEINE 2 [100% ATENOR]** – Bezons (Paris) – (25.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

Une demande de permis de construire a été déposée en mars 2019 pour le développement dans la foulée de Com'Unity. La promesse d'achat portant sur le terrain doit être exercée en février 2020.

➤ **LISBONNE** (2,53% du portefeuille) :

Un marché capté par l'activité résidentielle, dans lequel le stock de bureaux de plus de 4,5 millions de m<sup>2</sup> offre de belles opportunités aux développeurs professionnels.

**PARC DES NATIONS** – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (28.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.240 m<sup>2</sup> de commerces)

ATENOR concrétisera fin de ce mois l'acquisition d'un terrain au cœur du quartier de l'ancienne Exposition Universelle de 1998, appelé aujourd'hui Parc des Nations. L'intention est de déposer une demande de permis en 2019.

➤ **DÜSSELDORF** (0,30% du portefeuille) :

Le marché allemand, très structuré, offre à ATENOR une diversification pertinente de son portefeuille. Au sein de l'Allemagne, le marché de Düsseldorf, capitale d'une des régions les plus riches du pays, la Rhénanie du Nord - Westphalie, connaît une forte demande de logements.

**AM WEHRHAHN** – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (3.500 m<sup>2</sup> de logements et commerces)

Le début des travaux est prévu pour juillet 2019. Le bail relatif au supermarché a été conclu. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

➤ **VARSOVIE** (26,35% du portefeuille) :

De tous les marchés européens de bureaux, Varsovie est celui qui a connu en 2018 la plus haute activité en termes relatifs. Cette tendance se confirme en ce début 2019. ATENOR entend y prendre une position majeure.

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

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. Une première demande de permis pourrait être déposée en 2019. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de 3 millions d'euros.

**FORT 7** – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m<sup>2</sup> de destination mixte)

ATENOR annonce ce jour la conclusion via une filiale polonaise, d'un accord portant sur l'acquisition d'un terrain situé au début du nouveau « business corridor » reliant l'aéroport Chopin au centre-ville. Le tracé des conditions de zonage autorise la construction d'au moins 250.000 m<sup>2</sup> sur ce terrain de 14,1 ha, principalement consacré au développement de bureaux, d'hôtels et/ou centre de conférences et de services.

➤ **BUDAPEST** (12,68% du portefeuille) :

Des 28 pays de l'Union, la Hongrie est celui qui a enregistré la plus forte croissance économique en 2018. Cette croissance économique dynamise fortement le marché immobilier, spécialement dans la capitale, Budapest.

**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 location et la vente des 4 premiers immeubles, ATENOR a entamé la construction et la commercialisation des deux derniers immeubles dans un marché toujours porteur.

L'immeuble F est pré-loué à hauteur de 23%, plusieurs négociations étant en cours pour le solde des surfaces.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



**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>), proposant une localisation alternative suscitant l'intérêt du marché.

**BECSI – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (15.000 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Par le biais de sa filiale hongroise, ATENOR a conclu des accords afin de rassembler plusieurs parcelles d'une superficie totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup> dans le district 3 de Budapest. Situé à 300 mètres du centre commercial 'Új Udvar' ('New Court'), le site est aisément accessible par les transports en commun et par la route.

Le projet proposera un immeuble de bureaux de trois étages. Une demande de permis d'urbanisme pour une surface bâissable de 15.000 m<sup>2</sup> sera introduite sous peu, afin de permettre le début des travaux de construction au cours du quatrième trimestre 2019.

➤ **BUCAREST (14,37% du portefeuille) :**

Un marché dynamique, soutenu par une forte croissance économique, où ATENOR investit de manière opportuniste.

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

Les contacts se poursuivent en vue de la vente de la société NGY qui détient les 3 immeubles, dans un marché à l'investissement où le nombre de vendeurs et d'acheteurs est en évolution croissante

Entretemps, ces immeubles étant totalement loués, ATENOR bénéficie des revenus locatifs de l'ordre de 10 millions d'euros par an.

**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 troisième trimestre 2019, permettant le lancement de la construction.

Des contacts avancés sont toujours en cours pour la location de la totalité du projet.

**@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.000 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Le permis portant sur plus de 54.000 m<sup>2</sup> de bureaux devrait être obtenu au premier semestre 2019, ce qui permettra de lancer une première phase de travaux. Plusieurs marques d'intérêt se sont manifestées pour la location de surfaces.

**UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant ± 250 appartements)**

En décembre 2018, ATENOR a acquis un terrain en plein cœur du quartier Floreasca/Vacarescu situé à proximité du lac Floreasca et à 200 mètres de la station de métro Aurel Vlaicu. Le développement du projet comprenant 2 tours résidentielles de 14 et 24 étages (250 appartements et 400 emplacements de parking) devrait débiter d'ici quelques mois.

**Autres informations**

Le 29 avril, ATENOR a fait appel à l'épargne publique en émettant deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans pour un total de 60 millions d'euros. A l'instar de l'an dernier, cette opération a remporté un grand succès auprès des investisseurs particuliers et d'investisseurs qualifiés puisqu'elle a été largement sursouscrite. Le produit de cette émission vient d'une part renforcer les capitaux permanents d'Atenor sur lesquels s'appuie le développement des activités et d'autre part étendre les maturités (2023 et 2025) de financement.

**Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2019**

La présence d'ATENOR dans plusieurs pays à croissance économique soutenue, couplée à l'extension du portefeuille d'activités donne à ATENOR la capacité de générer annuellement des résultats largement positifs.

Eu égard aux contacts en cours, ATENOR envisage à ce stade de réaliser en 2019 un résultat comparable au résultat 2018 ; cette tendance sera le cas échéant confirmée à travers notre communication au fil des mois à venir.

Après l'annonce d'un premier développement en Flandre (à Deinze), une nouvelle acquisition à Budapest, un premier projet au Portugal (Lisbonne) et la signature d'un accord de partenariat pour le redéveloppement du site de CCN,



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



ATENOR annonce ce jour la signature d'un accord majeur portant sur l'acquisition d'un terrain de près de 14 hectares situé à proximité de l'aéroport Chopin à Varsovie.

### **Actions propres**

---

ATENOR GROUP INVESTMENTS SA (filiale à 100% d'Atenor SA) détient 163.427 actions d'ATENOR (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2018) et ATENOR LONG TERM GROWTH SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 134.385 actions ATENOR (contre 68.398 au 31 décembre 2018). Les actions détenues par ces deux filiales sont destinées à remplir les engagements pris à l'égard des bénéficiaires des plans d'options sur actions (voir notre Rapport Financier Annuel 2018 - page 115).

### **Calendrier Financier**

---

- Résultats semestriels 2019	4 septembre 2019
- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2019	14 novembre 2019
- Publication des résultats annuels 2019	9 mars 2020
- Assemblée Générale 2019	24 avril 2020

### **Contact et Informations**

---

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](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