

Gereguleerde informatie

**Tussentijdse verklaring<sup>1</sup> voor het derde kwartaal van 2019**

Terhulpen, 14 november 2019

ATENOR heeft de ontwikkeling van haar activiteiten voortgezet, met 29 projecten in de portefeuille die in totaal goed zijn voor meer dan 1.200.000 m<sup>2</sup>. De gunstige evolutie van de projecten in de voorbije maanden getuigt van een actief beheer op een vastgoedmarkt die nog steeds tot tevredenheid stemt.

Gezien de groei van de portefeuille bespreken we hieronder enkel de projecten die sinds de publicatie van de halfjaarlijkse resultaten op 5 september 2019 belangrijke en/of significante wijzigingen hebben ondergaan en/of die de resultaten voor 2019 en 2020 waarschijnlijk zullen beïnvloeden. Ter herinnering, de relatieve delen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van het potentieel bouwbaar oppervlakte.

➤ **HET BRUSSELS GEWEST** (23,11% van de portefeuille)

ATENOR kadert haar investeringen resoluut in de duurzame ontwikkeling van het Gewest. Een evenwicht tussen het **economisch**, **het sociaal** en **het milieukundig** aspect.

**Het economisch aspect:** de Europese wijk is een belangrijke economische activiteitenpool in het Gewest.

*THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (31.000 m<sup>2</sup> kantoren, 11.000 m<sup>2</sup> woningen).*

De onderhandelingen met het OIB met betrekking tot de huur van het gebouw zijn in de loop van de zomer concreet gevorderd en hebben betrekking op de huur van het volledige gebouw. Voor een contractuele verbintenis moeten de begrotingsautoriteiten van de Europese instellingen echter nog hun formeel akkoord geven en moet er vóór 30 november 2019 een overeenkomst ondertekend worden. De goedkeuringsprocedure loopt verder.

Op stedenbouwkundig vlak werd de GGSV, op basis waarvan de vergunning voor The One werd afgeleverd, op 25 september door de Raad van State ingetrokken. De stedenbouwkundige vergunning van The One was op 21 oktober het voorwerp van een intrekking/aanpassing op initiatief van de administratie Urban.Brussels dat belast is met de aflevering van de vergunningen, waardoor de volledige geldigheid ervan bevestigd werd.

*REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (minimum 54.000 m<sup>2</sup> kantoren).*

Op 19 november 2018 werd een nieuwe stedenbouwkundige vergunning ingediend. De effectenstudie is momenteel aan de gang.

In één van haar varianten, wordt in de effectenstudie onderzocht wat de gevolgen zijn van de inplanting van een conferentiecentrum van 26.000 m<sup>2</sup> in plaats van een gedeelte van de kantoren. Deze mogelijkheid zou realiteit kunnen worden, afhankelijk van de evolutie van de besprekingen met het OIB, in het kader van een concurrentiegericht dialoog over de verwerving van een conferentiecentrum ter vervanging van het huidige Borschette. De discussies kenden recent een positieve evolutie, maar het is evenwel nog niet mogelijk om de aard en het momentum van een overeenkomst te specificeren.

**Het sociaal aspect:** ATENOR neemt deel aan de uitbreiding van het aanbod aan toegankelijke woningen, binnen een kwaliteitsvol stedelijk kader.

*CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 157.000 m<sup>2</sup>).*

Wat fase 3 betreft, werd het resultaat van de in juni gelanceerde architectuurwedstrijd bekendgemaakt. Het project van het bureau XDGA werd geselecteerd vanwege de originaliteit en het uitgebreide begrip van de context. Ter herinnering: het eerste gebouw in deze fase 3 heeft betrekking op 170 wooneenheden.

**Het milieukundig aspect:** het vervoer per trein zal een centrale plaats innemen in het oplossen van milieukwesties en mobiliteitsproblemen. De stationsbuurten moeten plaatsen worden met een intens stedelijk karakter en een hoge densiteit.

*VICTOR [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ±91.000 m<sup>2</sup>).*

Het project RPA 'Zuid' (noodzakelijk voor het Victor-project) lijkt in afwachting te zijn van de beslissingen van de NMBS over het belangrijk erfgoed dat zij bezit in de wijk, en dat momenteel het voorwerp uitmaakt van een wedstrijd (waaraan Atenor overigens deelneemt). Volgens het ontwerp van RPA dat ter studie op tafel ligt, zou het Victor project worden teruggebracht naar 91.000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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.

**CCN [33% ATENOR]** – Gemeenten Schaarbeek & Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ±130.500 m<sup>2</sup>)  
Ter herinnering: ATENOR, AG Real Estate en AXA IM - Real Assets, dat optreedt voor rekening van één van hun klanten, hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor het ontwikkelen van een omvangrijk project op de site gekend onder de naam CCN, grenzend aan het Brusselse Noordstation. De partners hebben een internationale wedstrijd georganiseerd betreffende een 'visienota' om de herontwikkelprioriteiten van de site aan te pakken. Uit 9 hoogkwalitatieve voorstellen werd het voorstel van de Belgisch-Franse associatie Architectes Associés-Multiple-TDK weerhouden.

**IMMO-BEAULIEU** – Beaulieu laan 5 tot 11, Oudergem (ongeveer 24.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte)

ATENOR heeft een overeenkomst gesloten met Immo-Beaulieu voor de overname van de zogenaamde 'Beaulieu'-gebouwen gelegen aan de gelijknamige laan 5 tot 11 in Oudergem. Deze gebouwen met een totale oppervlakte van 24.000 m<sup>2</sup> dateren van 1993 en worden tot 31 december 2020 door de Europese Commissie gebruikt. Deze gebouwen, die onmiskenbaar verouderd zijn, zullen zorgvuldig worden bestudeerd om te bepalen wat het beste economische en ecologische alternatief is voor de herontwikkeling ervan.

➤ **ATENOR**, stedelijke speler: zowel in **VLAANDEREN** (1,32% van de portefeuille) als in **WALLONIË** (8,20% van de portefeuille).

ATENOR werkt mee aan de aanpassing van het stedelijk weefsel, dat noodzakelijk werd door de evolutie van de leef-, werk-, productie- en consumptiewijzen, enz.

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Stadscentrum – Tolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen & winkels van ± 32.000 m<sup>2</sup>)

De vergunningsaanvraag zal voor het eind van het jaar worden ingediend. De geselecteerde architect voor het masterplan is het Noorse bureau Reiulf Ramstad (RRA).

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – Terhulpen (woon- en kantorenproject van om en bij de 26.000 m<sup>2</sup>).

Het onderzoek van de in eind juli 2019 ingediende vergunningsaanvraag is nog lopend.

**LE NYSDAM** – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.600 m<sup>2</sup>).

De commerciële herpositionering van het gebouw is afgerond; het gebouw zal een bezettingsgraad van 100% kennen eind december 2019.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd project van ongeveer 75.000 m<sup>2</sup>).

Wat de tweede fase betreft, zou de vergunning die betrekking heeft op het kantoorgedeelte vóór het einde van dit jaar afgeleverd moeten worden.

➤ **LUXEMBURG** (7,11% van de portefeuille):

Het land met een sterk internationaal financieel imago ontwikkelt haar stedenbouw stap voor stap; ATENOR is al meer dan 20 jaar aanwezig in het Groothertogdom Luxemburg en werkt overeenkomstig deze evolutie.

**TWIST** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels – 14.300 m<sup>2</sup>).

Het BPA werd uitgereikt, zodat de aanvraag voor een bouwvergunning weldra zal worden ingediend.

**BUZZCITY** – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m<sup>2</sup>).

Eind september werd de eerste steen gelegd in aanwezigheid van mevrouw Feipel, burgemeester van Leudelange. Ter herinnering: het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december 2018 en levert resultaten op die in verhouding staan tot de voortgang van de werken. De commercialisatie van de kantoorruimten is volop aan de gang.

**LANKELZ [50% ATENOR]** – Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (mix van woningen, winkels en kantoren) - 68.000 m<sup>2</sup>

Het project voor gemengd gebruik voorziet in de ontwikkeling van meer dan 350 wooneenheden, winkels, kantoren en hoogwaardige openbare infrastructuren. De eerste studies zijn aan de gang zodat de vergunning in het eerste trimester van 2020 kan worden aangevraagd.

**LOT 42** – Central Square, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (gemengd: kantoren en winkels) - 21.600 m<sup>2</sup>

Na een raadpleging op initiatief van AGORA, dat belast is met de stadsontwikkeling van Belval in het Groothertogdom Luxemburg, werd ATENOR uit een groot aantal kandidaten geselecteerd voor de ontwikkeling van Lot 42 gelegen aan het Central Square (Esch-sur-Alzette).

Lot 42 betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 1.238 m<sup>2</sup> winkelruimte. Het is ideaal gelegen op het kruispunt van de 'main office Boulevard', Porte de France, en de 'main pedestrian shopping street', de hoeksteen van het Central Square en toegangspoort van de site van Belval.

➤ **PARIJS** (4,83% van de portefeuille):

De grootste Europese kantorenmarkt waar ATENOR is ingestapt aan een competitieve prijs.

**COM'UNITY 1 [99 % ATENOR] – Bezons (Parijs) – (33.800 m<sup>2</sup> kantoren).**

De bouwwerken en de commercialisering zijn aan de gang in een zeer actieve huurmarkt in de Péri-Défense.

➤ **LISSABON** (2,43% van de portefeuille):

Een markt die wordt ingenomen door de woonactiviteit, waarbij de kantoorvoorraad meer dan 4,5 miljoen m<sup>2</sup> aan mooie opportuniteiten biedt voor professionele ontwikkelaars.

**PARC DES NATIONS – Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (28.000 m<sup>2</sup> kantoren en 1.240 m<sup>2</sup> handelszaken).**

De vergunningaanvraag werd deze maand ingediend. Ze heeft betrekking op 28.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 1.240 m<sup>2</sup> winkelruimte.

➤ **DÜSSELDORF** (0,29% van de portefeuille):

De Duitse markt, die heel gestructureerd is, biedt aan ATENOR een relevante diversifiëring van haar portefeuille. In Duitsland, kent de markt van Düsseldorf, de hoofdstad van één van de rijkste regio's van het land, Noordrijn-Westfalen, een sterke vraag naar woningen.

**AM WEHRHAHN – Grote winkelstraat Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf – (3.500 m<sup>2</sup> woningen en winkels).**

De lancering van de werken werd uitgesteld tot begin 2020 vanwege een sterke activiteit op de bouwmarkt. De huurovereenkomst met betrekking tot de supermarkt werd afgesloten. De commercialisering richt zich op een verkoop in toekomstige staat van voltooiing in één blok.

➤ **WARSCHAU** (25,44% van de portefeuille):

Vanwege de omvang van het land en de aantrekkelijkheid ervan, is de kantorenmarkt van Warschau de afgelopen jaren opgeklommen naar één van de grootste en meest gegeerde markten door zowel internationale huurders als investeerders. ATENOR wil er een belangrijke positie innemen.

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER – wijk Mokotow, Warschau – (60.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Een eerste vergunningsaanvraag wordt binnenkort ingediend. Ondertussen genereren de twee gebouwen jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 3 miljoen euro.

**FORT 7 – buurt van de luchthaven Chopin, Warschau – (250.000 m<sup>2</sup> met een gemengde bestemming).**

Ter herinnering, via een Poolse dochteronderneming heeft ATENOR een grond gekocht gelegen aan de ingang van de nieuwe "business corridor" die de Chopin-luchthaven verbindt met het stadscentrum. Aan verschillende architectenbureaus werd gevraagd (wedstrijd) om een masterplan op te stellen voor het gehele terrein van 14,1 ha. De voorstellen zullen aan het eind van deze maand november worden bestudeerd.

➤ **BOEDAPEST** (13,43% van de portefeuille):

Hongarije heeft ook dit jaar nog steeds uitzicht op een hoge economische groei. Deze economische groei steunt de vastgoedmarkt, in het bijzonder in de hoofdstad Boedapest.

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (blokken E 26.000 m<sup>2</sup> en F 27.500 m<sup>2</sup> kantoren).**

Na de verhuur en de verkoop van de 4 eerste gebouwen, is ATENOR gestart met de bouw en de commercialisering van de twee laatste gebouwen op een markt die het nog altijd goed doet.

Het gebouw F is voor 55% voorverhuurd, terwijl een akkoord voor de verkoop van het gebouw E in toekomstige staat van voltooiing werd gesloten met een Hongaars privéfonds. Deze verkoop zal bijdragen tot de resultaten van 2019.

**ARENA BUSINESS CAMPUS – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Het project registreerde zijn eerste huurder voor een oppervlakte van 1.950 m<sup>2</sup>.

**BAKERY – Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (15.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

Ter herinnering, begin juli heeft ATENOR een overeenkomst getekend voor de aankoop van een grond van 5.711 m<sup>2</sup> in het dichtstbevolkte district van Boedapest, vlakbij de Donau en dicht bij de universiteiten (District 11). ATENOR plant er de ontwikkeling van een kantoorgebouw van categorie "A+" met een oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>.

➤ **BOEKAREST** (13,83% van de portefeuille):

Een dynamische huurmarkt die ondersteund wordt door een sterke economische groei, waar ATENOR investeert op opportunistische wijze.

**HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Er lopen onderhandelingen over de mogelijke verkoop van de 3 gebouwen, op een investeringsmarkt die een groeiende belangstelling kent bij internationale investeerders.

Aangezien deze gebouwen ondertussen volledig verhuurd zijn, geniet ATENOR van huurinkomsten ten belope van 10 miljoen euro per jaar.

**DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (13.500 m<sup>2</sup> kantoren).**

De stedenbouwkundige procedure is complexer dan verwacht omdat het een geklasseerd deel en een ander nieuw en dichter deel aanpakt, maar ze kent een bevredigende evolutie. De zonale regulering voor dit nieuwe onderdeel van het project werd verkregen in mei 2019 en de toelatingen zijn op komst. Dit nieuwe bouwwerk werd verhuurd (in toekomstige staat van voltooiing) krachtens een huurovereenkomst van tien jaar aan ING Tech, de softwareontwikkelingspool van ING. Noerr ROMANIA, een lokale vertegenwoordiger van de Duitse juridische en belastingadviseurs, heeft de 1.800 m<sup>2</sup> van het historische gebouw vooraf gehuurd, waarmee het project Dacia One voor 100% is verhuurd.

**Eigen aandelen**

De situatie is ongewijzigd gebleven sinds 30 juni 2019. Atenor Group Investments NV (voor 100% dochteronderneming van ATENOR NV) bezit 163.427 aandelen van Atenor en Atenor Long Term Growth NV (voor 100% dochteronderneming van Atenor NV) bezit 150.000 aandelen van Atenor (tegenover 68.398 op 31 december 2018). De aandelen die deze twee dochterondernemingen in handen hebben, zijn bedoeld om de verplichtingen na te komen tegenover de begunstigen van de aandelenoptieplannen (wij verwijzen naar ons Jaarlijks Financieel Verslag 2018 - pagina 115).

**Vooruitzichten voor het einde van het boekjaar 2019**

De aanwezigheid van ATENOR in verschillende landen met een duurzame economische groei, in combinatie met de uitbreiding van de activiteitenportefeuille, geeft ATENOR de mogelijkheid om jaarlijks ruimschoots positieve resultaten te genereren.

Elke kwartaal krijgt er wel een transactie, een aankoop, een verhuur of een projectverkoop concrete vorm, of wordt er een ontwikkelingsstap gezet, zoals het indienen van een aanvraag of het afleveren van een vergunning, het starten en/of het opleveren van werken.

Aangezien de kans groot is dat de lopende onderhandelingen worden afgerond en er akkoorden worden gesloten, verwacht ATENOR dat het resultaat van 2019 hoger zal zijn dan in 2018; deze trend werd de afgelopen weken bevestigd en zal desgevallend bevestigd worden via onze communicatie in de komende weken, zodra de factoren die in dit stadium nog niet vastliggen, definitief bevestigd zijn.

**Financiële agenda**

|  |                  |
|--|------------------|
| Bekendmaking van de jaarresultaten 2020    | 9 maart 2020     |
| Algemene Vergadering 2019                  | 24 april 2020    |
| Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2020) | 14 mei 2020      |
| Halfjaarlijkse resultaten 2020             | 3 september 2020 |
| Tussentijds bericht (derde kwartaal 2020)  | 18 november 2020 |

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevill SA, CEO of 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 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



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT