



Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2019

La Hulpe, le 14 novembre 2019

ATENOR poursuit le développement de ses activités comptant 29 projets en portefeuille représentant un total de plus de 1,2 million de m². L'évolution favorable des projets au cours de ces derniers mois témoigne d'une gestion active dans un marché immobilier toujours satisfaisant.

Eu égard à la croissance du portefeuille, nous ne commentons ci-dessous que les projets qui ont connu depuis la publication des résultats semestriels le 5 septembre 2019, une évolution marquante et/ou susceptible d'influencer les résultats 2019 et 2020. Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces potentiellement constructibles.

➤ **LA REGION BRUXELLOISE** (23,11% 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 m² de bureaux, 11.000 m² de logements)

Les négociations menées avec l'OIB en vue de la prise en location de l'immeuble ont connu, au cours de l'été, une progression concrète portant sur la location de la totalité de l'immeuble. Un engagement contractuel nécessite toutefois encore l'accord formel des autorités budgétaires des institutions européennes et la signature d'un contrat avant le 30 novembre 2019. La procédure d'approbation se poursuit.

Concernant la situation urbanistique, le RRUZ, sur base duquel avait été délivré le permis The One, a été annulé par arrêt du Conseil d'Etat le 25 septembre. Le permis d'urbanisme The One a fait l'objet le 21 octobre d'un retrait-réfection à l'initiative de l'administration Urban.Brussels en charge de la délivrance des permis, confirmant ainsi sa pleine validité.

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (minimum 54.000 m² de bureaux)

Un nouveau permis d'urbanisme a été introduit le 19 novembre 2018. L'étude d'incidence est actuellement en cours.

Dans l'une de ses variantes, l'étude d'incidence étudie les conséquences de l'installation d'un centre de conférence de 26.000 m² à la place d'une partie des bureaux. Cette possibilité pourrait devenir réalité en fonction de l'évolution des discussions menées avec l'OIB, dans le cadre d'un dialogue compétitif au sujet de l'acquisition d'un Centre de Conférence en remplacement de l'actuel Borschette. Les discussions ont récemment évolué de manière positive sans qu'il ne soit toutefois encore possible de préciser la nature et le momentum d'un accord.

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 m² mixte)

Concernant la phase 3, le résultat du concours d'architecture lancé en juin a été dévoilé. C'est le projet du bureau XDGA qui a été retenu pour son originalité et sa compréhension extensive du contexte. Pour rappel, le premier immeuble de cette phase 3 porte sur 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.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (91.000 m² mixte)

Le projet de PAD « Midi » (nécessaire pour le projet Victor) semble être en attente des décisions de la SNCB quant à l'important patrimoine qu'elle possède dans le quartier, et qui fait actuellement l'objet d'un concours (auquel Atenor participe par ailleurs). Selon le projet de PAD à l'étude, le projet Victor serait réduit à 91.000 m².

CCN [33% ATENOR] – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.500 m² mixte)

Pour rappel, 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. Les partenaires ont organisé un concours international portant sur une « note de vision » afin d'aborder les axes de redéveloppement du site. La proposition de l'association belgo-française Architectes Associés-Multiple-TDK a été retenue parmi 9 propositions de grandes qualités.

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.

IMMO-BEAULIEU – Avenue Beaulieu, 5 à 11, Auderghem (de l'ordre de 24.000 m² de bureau)

ATENOR a conclu un accord avec Immo-Beaulieu en vue de l'acquisition des 2 immeubles dits « Beaulieu » situés aux 5 à 11 de l'avenue du même nom à Auderghem. Ces immeubles d'une superficie totale de 24.000 m² datent de 1993 et sont actuellement occupés par la Commission européenne jusqu'au 31 décembre 2020. Notoirement obsolètes, ces immeubles feront l'objet d'une étude minutieuse afin de déterminer la meilleure alternative économique et environnementale en vue de leur redéveloppement.

- **ATENOR**, acteur urbain : tant en **FLANDRE** (1,32% du portefeuille) qu'en **WALLONIE** (8,20% 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 m²)

La demande de permis sera déposée avant la fin de l'année. L'architecte retenu pour le master plan est le bureau norvégien Reiulf Ramstad (RRA).

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

L'instruction de la demande de permis introduite fin juillet 2019 suit son cours.

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

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; il affichera un taux d'occupation de 100% à fin décembre 2019.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 75.000 m² mixte)

Concernant la deuxième phase, le permis portant sur la partie de bureau devrait être obtenu avant la fin de cette année.

- **LUXEMBOURG** (7,11% 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.

TWIST – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m²)

Le PAP ayant été délivré, la demande de permis de bâtir devrait être introduite très prochainement.

BUZZCITY – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m²)

La pose de la première pierre s'est tenue fin septembre en présence de Madame Feipel, Bourgmestre de Leudelange. Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018 et dégage des résultats proportionnels à l'état d'avancement des travaux. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

LANKELZ [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (mixte : résidentiel, commerces et bureaux) - 68.000 m²)

Le projet à usage mixte prévoit le développement de plus de 350 logements, des commerces, du bureau ainsi que des infrastructures publiques de qualité. Les premières études sont en cours afin de déposer une demande de permis au premier trimestre 2020.

LOT 42 – Central Square, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (mixte : bureaux et commerces) – 21.600 m²

Au terme d'une consultation initiée par AGORA, en charge du développement urbain de Belval au Grand-Duché de Luxembourg, ATENOR a été sélectionnée parmi de nombreux candidats pour le développement du Lot 42 situé dans le Central Square (Esch-sur-Alzette).

Le Lot 42 concerne le développement d'un immeuble composé de 20.343 m² de bureaux et de 1.238 m² de commerces. Sa localisation est à la fois unique et stratégique puisque idéalement située au carrefour du « main office Boulevard », Porte de France, et de la principale rue piétonne commerçante, pierre angulaire du Central Square et porte d'entrée du site de Belval.

- **PARIS** (4,83% 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 m² de bureaux)

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

➤ **LISBONNE** (2,43% du portefeuille) :

Un marché capté par l'activité résidentielle, dans lequel le stock de bureaux de plus de 4,5 millions de m² offre de belles opportunités aux développeurs professionnels.

PARC DES NATIONS – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (28.000 m² de bureaux et 1.240 m² de commerces)

La demande de permis a été déposée ce mois. Elle porte sur 28.000 m² de bureaux et 1.240 m² de commerces.

➤ **DÜSSELDORF** (0,29% 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 m² de logements et commerces)

Le lancement des travaux est reporté au début 2020 en raison d'une forte activité sur le marché de la construction. Le bail relatif au supermarché a été conclu. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

➤ **VARSOVIE** (25,44% du portefeuille) :

Par la taille du pays et son attractivité, le marché de bureaux de Varsovie s'est hissé au cours de ces dernières années au rang des plus grands et plus recherchés tant par les occupants internationaux que les investisseurs. ATENOR entend y prendre une position majeure.

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (60.000 m² de bureaux)

Une première demande de permis sera prochainement déposée. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de 3 millions d'euros.

FORT 7 – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m² de destination mixte)

Pour rappel, via une filiale polonaise, ATENOR a acquis un terrain situé au début du nouveau « business corridor » reliant l'aéroport Chopin au centre-ville. Plusieurs bureaux d'architectes ont été sollicités (concours) afin de définir un master plan sur l'ensemble du terrain de 14,1 ha. Les propositions seront étudiées fin de ce mois de novembre.

➤ **BUDAPEST** (13,43% du portefeuille) :

La Hongrie affiche encore cette année des perspectives de croissance économique élevée. Cette croissance économique soutient le marché immobilier, spécialement dans la capitale, Budapest.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m² et F 27.500 m² 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 55% alors qu'un accord pour la vente du bâtiment E en état futur d'achèvement est intervenu avec un fonds privé hongrois. Cette vente contribuera au résultat 2019.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.000 m² de bureaux)

Le projet a enregistré son premier locataire pour une surface de 1.950 m².

BAKERY – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (15.000 m² de bureaux)

Pour rappel, début juillet, ATENOR a signé un accord pour l'acquisition d'un terrain de 5.711 m² dans le quartier le plus peuplé de Budapest situé à proximité du Danube et proche des universités (District 11). ATENOR y prévoit le développement d'un immeuble de bureaux de catégorie « A+ » proposant une surface de 15.000 m².

➤ **BUCAREST** (13,83% du portefeuille) :

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

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.000 m² de bureaux)

Des négociations sont en cours en vue de la vente possible des 3 immeubles, dans un marché à l'investissement connaissant un intérêt croissant de la part d'investisseurs internationaux.

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 (13.500 m² de bureaux)

La procédure urbanistique plus complexe qu'anticipé, parce qu'abordant une partie classée et une autre nouvelle, plus dense, évolue de manière satisfaisante. Le PUZ (règlement zonal) pour cette nouvelle composante du projet a été obtenu en mai 2019 et les autorisations sont en cours. Cette nouvelle construction a été louée (en état futur d'achèvement) en vertu d'un contrat de location d'une durée de dix ans à ING Tech, le pôle de développement logiciel d'ING. Noerr ROMANIA, représentation locale des conseillers juridiques et fiscaux allemands ont préalablement loué les 1.800 m² de l'immeuble historique complétant à 100% la location du projet Dacia One.

Actions propres

La situation reste inchangée depuis le 30 juin 2019. Atenor Group Investments SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 163.427 actions d'ATENOR et Atenor Long Term Growth SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 150.000 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).

Perspectives pour la fin 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.

Chaque trimestre voit désormais une transaction, une acquisition, une location ou une vente de projet se concrétiser ; un acte de développement se poser tel l'introduction d'une demande ou la délivrance d'un permis, le lancement et/ou la réception de travaux.

Eu égard à la probabilité d'aboutissement des négociations en cours et des préaccords conclus, ATENOR s'attend à réaliser, en 2019, un résultat supérieur au résultat 2018 ; cette tendance s'est affirmée au cours des dernières semaines et sera, le cas échéant, confirmée à travers notre communication au fil des semaines à venir, dès que les facteurs non encore arrêtés à ce stade, auront été définitivement entérinés.

Calendrier Financier

Résultats annuels 2019	9 mars 2020
Assemblée Générale 2019	24 avril 2020
Déclaration intermédiaire du 1 ^{er} trimestre 2020	14 mai 2020
Résultats semestriels 2020	3 septembre 2020
Déclaration intermédiaire du 3 ^{ème} trimestre 2020	18 novembre 2020

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevill SA, CEO ou Sidney D. Bens, CFO.

☎ +32-2-387.22.99 - courriel : info@atenor.be - 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'efficience économique et de respect de l'environnement.

Reuters: ATE0.BR

-

Bloomberg: ATEB BB

