



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



## Gereguleerde informatie

### Tussentijdse<sup>1</sup> verklaring eerste trimester 2020 en update

Terhulpen, 14 mei 2020

#### **Acties en veerkracht in het kader van de Covid-19 crisis**

---

Op het ogenblik van de publicatie van deze persmededeling, moeten we een onderscheid maken tussen de lockdown en exit periode die sinds midden maart van kracht is in Europa en die de komende maanden in verschillende gradaties zal blijven duren enerzijds en de context van de economische crisis die hiermee gepaard gaat waarover geïnformeerde observatoren het vooralsnog niet eens zijn over de omvang en de duur die we mogen verwachten anderzijds.

Zoals eerder meegedeeld, heeft ATENOR, zodra de eerste tekenen van de sanitaire crisis zichtbaar werden, een proactieve doelgerichte houding aangenomen om de gezondheid van haar medewerkers en de "business continuity" te verzekeren.

Tot op heden hebben we slechts een *beperkte* impact opgemerkt in termen van de evolutie van de projecten en het proces van resultaatvorming als gevolg van de sanitaire crisis en de lockdown.

De essentiële ontwikkelingsfasen (studies, vergunningsaanvragen, vergunningsprocedures, vergunningsverleningen, bouw, verhuur en verkoop) kenden een korte onderbreking of vertraging, maar deze vertraging zal grotendeels kunnen worden ingehaald voor het einde van dit boekjaar.

Dit kan in enkele punten verklaard worden:

- Dankzij het "langzame" karakter van de cyclus van waardecreatie, heeft een *tijdelijke* onderbreking van de economische activiteit in elk land op heel korte termijn geen invloed op de resultaatvorming.
- Het merendeel van de projecten bevindt zich in een fase van de ontwikkeling waarbij een *tijdelijke* onderbreking van de economische activiteit geen *materiële* impact heeft op de gegeneerde jaarmarge.  
In dit opzicht is het nuttig om terug te komen op het feit dat de meeste van de ontwikkelingsprojecten die bijdragen aan de resultaten het voorwerp uitmaken van verkoop in toekomstige staat van voltooiing en dat de marge dus gegeneerd wordt naargelang de evolutie van de bouw (stand van de voortgang).  
Verder registreert de groep jaarlijks bijna € 15 miljoen aan huurinkomsten. Deze inkomsten werden niet materieel beïnvloed door de sanitaire crisis.  
Tot op heden kunnen we al meedelen dat de ontwikkelingsmarge voor 2020 reeds voor 55% van de ontwikkelingsmarge van vorig jaar verzekerd is.
- Dankzij de sectorale diversificatie (geen retail, weinig risicovolle woningen in ontwikkeling, hoofdzakelijk voorverhuurde kantoorruimtes) en de geografische verscheidenheid van de projecten die bijdragen aan het resultaat van 2020 is de potentiële impact van de sanitaire crisis op onze resultaten beperkt.  
Hierbij is het ook nuttig om te herhalen dat de helft van de portefeuille (potentieel te ontwikkelen oppervlakte) van ATENOR gelegen is in de Europese landen die het minst getroffen zijn.

De sanitaire covid-19 crisis en de lockdown periode die aan ons werd opgelegd, bevestigden de veerkracht van de activiteiten van ATENOR en het grote aanpassingsvermogen van de onderneming. De cohesie binnen het team en de motivatie van alle medewerkers werd nog maar eens bevestigd en vormen de basis van de continuïteit waarop onze waardecreatie processen berusten.

ATENOR maakte geen gebruik van de tegemoetkomingen voorgesteld door de federale en regionale overheden en deed geen beroep o.a. op tijdelijke werkloosheid noch op de financiële steun van de Staat.

Wat de economische en conjuncturele perspectieven betreft, is het te vroeg om in te schatten wat hun impact op de resultaten van ATENOR zou zijn.

We stellen een duidelijke vertraging vast in de besluitvorming voor de huur van de kantooroppervlaktes door ondernemingen, meer uitgesproken in West-Europa dan in Centraal-Europa. De daling in de verhuur van de kantooroppervlaktes (take-up) sinds het tweede trimester van 2020 zou kunnen leiden tot een vertraging van de verkoop van vastgoedprojecten en bijgevolg tot een uitstel van het resultaat van 2020 naar 2021 en van 2021 naar 2022.

---

<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.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



Op vlak van financiële resultaten, verwachten we als gevolg van de sanitaire covid-19 crisis een marginale stijging van om en bij de 0,5% op 20% voor het geheel van de financieringen van ATENOR. Deze impact beperkt zich echter tot kredieten op korte termijn en verlengingen van de kredieten op lange termijn. We schatten deze impact op € 0,25 M voor 2020.

In het licht van deze onzekere economische context is een zekere voorzichtigheid geboden. Echter:

- De meest pessimistische vooruitzichten voor 2020 gaan gepaard met voorspellingen van duidelijk herstel vanaf 2021. De soepele werking van financiële systemen en markten zouden een snel herstel mogelijk moeten maken.
- De nationale en Europese autoriteiten geven blijk van een zorgvuldige en proactieve bereidheid om alle passende maatregelen voor economische herstel in te voeren.
- Het in omloop brengen van contant geld in de economie en het vooruitzicht op lage intrestvoeten blijken vaak gunstig voor de vastgoedsector.
- Wat de vastgoedsector in het bijzonder betreft, leidt het debat over de duurzame uitbreiding van open ruimtes om sanitaire redenen, de inkrimping van co-working en de toename van telewerken tot een status quo van de vraag, gekoppeld aan een meer gedifferentieerde herontwikkeling van de binnenruimte;
- Het economisch herstel dat zal worden gestimuleerd dankzij aanzienlijke investeringen in duurzame economie (hierbij verwijzen we eveneens naar de Green Deal, die in 2019 werd opgestart door de Europese Commissie) zal de vastgoedsector en zeker ook ATENOR ten goede komen, gezien haar stadsontwikkelingsstrategie sinds 2007, waarbij gestreefd wordt naar de aanpassing van het stadsweefsel aan de evolutie van de vraag, door het ontwikkelen van performante gebouwen.
- De aanwezigheid van ATENOR in 8 Europese landen, biedt niet alleen veerkracht, maar blijft ook een bron van selectiviteit, prestaties en groei, waarbij elk land over verschillende kenmerken beschikt en evenveel opportuniteiten biedt om onze knowhow toe te passen.
- De crisis benadrukt hoe belangrijk aanpassingsvermogen is: ATENOR behoudt een grote reactiviteit om haar projecten vanaf de ontwerpfase aan te passen aan het ontstaan van nieuwe basistendenzen die deze crisis met zich meebrengt.

ATENOR vervolgt dus de ontwikkeling van haar 28 projecten in portefeuille, goed voor een totaal van ongeveer 1.200.000 m<sup>2</sup> waarbij duurzame ontwikkeling ontegensprekelijk centraal staat.

Ter herinnering: de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van de potentieel bebouwbare oppervlakten.

#### ➤ **DE REGIO VAN BRUSSEL (24,96 % VAN DE PORTEFEUILLE)**

**THE ONE** – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (29.500 m<sup>2</sup> kantoren – 9.740 m<sup>2</sup> woningen)

De formele aanvaardingsprocedure door de begrotingsautoriteiten van de Europese instellingen werd vervolgd ondanks de sanitaire crisis en zou tegen eind juni afgerond moeten zijn.

**REALEX [90% ATENOR]** – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (58.400 m<sup>2</sup> kantoren)

De bouwvergunningaanvraag zal worden aangepast in functie van de aanbevelingen van de effectenstudie die werd afgerond in februari 2020; de variante van het conferentiecentrum werd weerhouden gezien de gunstige evolutie van de contacten met het OIB in het kader van een concurrentiegericht dialoog betreffende de verwerving van een Conferentiecentrum ter vervanging van het huidige Borschette.

**CITY DOX** – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 120.000 m<sup>2</sup>)

De bouw en commercialisatie van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) werd hervat na de lockdown. Wat fase 3 betreft, werd een eerste vergunningaanvraag betreffende o.a. 171 woningen ingediend. De architectuurwedstrijd voor de uitvoering van woningen en een school (fase 4) is lopend.

**VICTOR [50% ATENOR]** – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 94.300 m<sup>2</sup>)

Het project werd herwerkt en aangepast volgens de grote lijnen van het RPA "Zuid". Dit Richtplan van aanleg blijkt nagenoeg voltooid en zal binnenkort aan openbaar onderzoek worden onderworpen. Het Victor project biedt 72.500 m<sup>2</sup> aan kantoren een honderdtal betaalbare en passieve woningen en die door CityDev geselecteerd werden in het kader van een oproep tot het indienen van voorstellen.

**CCN[33% ATENOR]** – Gemeenten Schaarbeek & Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ± 130.000 m<sup>2</sup>)

De studies vorderen snel en voorzien het indienen van een bouwaanvraag voor de volledige site in de loop van 2020.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

**BEAULIEU – Beaulieuilaan 5 tot 11, Oudergem (ongeveer 24.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte)**

Een verlenging op korte termijn wordt onderhandeld met het OIB, die momenteel de gebouwen bezet. Ondertussen onderzoekt ATENOR een ingrijpende renovatie van deze twee panden teneinde in 2020 een bouwvergunning in te dienen.

➤ **VLAANDEREN (1,28% VAN DE PORTEFEUILLE)**

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

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de eerste fase werd in april 2020 ingediend. De verlening van de omgevingsvergunning is voorzien tegen het einde van het jaar.

➤ **WALLONIË (7,68% VAN DE PORTEFEUILLE)**

**LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (27.000 m<sup>2</sup> woningen (80% Atenor) en 4.000 m<sup>2</sup> kantoren (100% Atenor))**

Een akkoord met de naburige eigenaar werd gesloten in december 2019 teneinde een gemeenschappelijke visie voor te stellen die strookt met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangekaart in de studies van de Gemeentelijke belangzone (Zone d'Enjeu Communal). Een nieuwe vergunningsaanvraag zal worden ingediend in de loop van dit jaar.

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

Het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. ATENOR behoudt de intentie om te verkopen zodra aan de marktvoorwaarden is voldaan.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS - Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ± 78.000 m<sup>2</sup>)**

Ter herinnering werden begin 2020, 11.500 m<sup>2</sup> kantoren op een totaal van 14.500 m<sup>2</sup> verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Een eerste vergunningsaanvraag werd ingediend voor de bouw van zo'n honderd woningen op de ± 300 die voorzien zijn in deze tweede fase.

➤ **LUXEMBURG (6,94% VAN DE PORTEFEUILLE) :**

**TWIST – Belval, Groothertogdom Luxemburg (15.000 m<sup>2</sup> - kantoorgebouwen, woonegelegenheden & winkels)**

De bouwvergunning werd eind 2019 ingediend en de verkrijging ervan is nog voor 2020 voorzien.

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

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 (67.850 m<sup>2</sup> gemengd - woningen, winkels en kantoren)**

De studies werden verdergezet en een vergunningsaanvraag voor het geheel zal eind 2020 worden ingediend.

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

Dit project, dat werd verworven na een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m<sup>2</sup> kantoorruimtes en 1.238 m<sup>2</sup> winkelruimtes. Een vergunningsaanvraag zal in het derde kwartaal van 2020 worden ingediend.

➤ **PARIJS (4,68% VAN DE PORTEFEUILLE) :**

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

De bouwwerken werden na enkele weken hervat zonder invloed op de uiteindelijke deadline (derde trimester 2021). In een markt die grotendeels vertraagd is, steunt de commercialisatie op gedifferentieerde argumenten, die specifieke oplossingen bieden voor de problemen rond werkorganisatie veroorzaakt door de sanitaire crisis.

**U'MAN [100% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (25.450 m<sup>2</sup> kantoren)**

Dit project, gelegen naast Com'Unity, beschikt, sinds eind 2019, over een bouwvergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is, voor de bouw van 25.500 m<sup>2</sup> kantoren.

➤ **LISSABON (2,31% VAN DE PORTEFEUILLE) :**

**WELLBE – Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (27.850 m<sup>2</sup> kantoren en 1.250 m<sup>2</sup> handelszaken).**

De vergunningsaanvraag werd in november 2019 ingediend. Ze heeft betrekking op 27.850 m<sup>2</sup> kantoorruimtes en 1.250 m<sup>2</sup> winkelruimtes. De start van de werken is voor begin 2021 voorzien.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



#### ➤ **DÜSSELDORF (0,34% VAN DE PORTEFEUILLE)**

**AM WEHRHAHN** – *Commerciële ader Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf – (4.250 m<sup>2</sup> woningen en winkels)*  
Het huurcontract voor de supermarkt werd afgesloten. De Algemene Aannemer startte de bouwwerken in april. Deze zouden 21 maanden in beslag moeten nemen. De commercialisatie voorziet een verkoop in blok in toekomstige staat van voltooiing.

#### ➤ **WARSAU (24,35% VAN DE PORTEFEUILLE)**

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER** – *wijk van Mokotow, Warschau – (56.800 m<sup>2</sup> kantoren)*

Een eerste bouwvergunning werd ingediend voor de afbraak van het eerste bestaande gebouw (UBC I) en de bouw van het nieuwe klasse A gebouw met een huoppervlakte van 24.000 m<sup>2</sup>. De werken zouden in 2021 kunnen starten. Ondertussen genereren beide gebouwen € 2,7 miljoen huurinkomsten op jaarbasis.

**FORT 7** – *buurt van Chopin Airport, Warschau – (250.000 m<sup>2</sup> - gemengd)*

De besprekingen met de stad betreffende de aanpassing van het master plan liepen vertraging op door de sanitaire crisis. De studies betreffende de ontwikkeling van een hotel en het kantorengedeelte boekten echter vooruitgang.

#### ➤ **BOEDAPEST (13,40% VAN DE PORTEFEUILLE)**

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

Het 5<sup>de</sup> (E) en 6<sup>de</sup> (F) gebouw van deze campus zijn in aanbouw en in commercialisatie en zullen worden afgewerkt in de loop van het tweede en derde trimester van 2020 indien er geen hinder is omwille van de sanitaire crisis. Ter herinnering, gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. In april werd een nieuw huurcontract afgesloten voor 7.500 m<sup>2</sup>, waardoor het aandeel in voorverhuur 40 % bedraagt. Het gebouw Vaci Greens F is reeds voor 70% voorverhuurd en zou in 2020 kunnen worden verkocht.

**ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC)** – *Hungàrialaan, Boedapest (74.300 m<sup>2</sup> kantoren en 6.100 m<sup>2</sup> winkels)*

De bouw van het eerste gebouw (A) werd in april voltooid volgens de aangekondigde deadline; reeds 15 % van het gebouw werd voorverhuurd en de commercialisatie wordt vervolgd in een markt die nog steeds actief is. Ondertussen werden ook de funderingswerken van het tweede gebouw (« B ») opgestart.

**ROSEVILLE** – *Becsistraat 68-70 et 74-80, District 3 van Boedapest (16.150 m<sup>2</sup> kantoren)*

Een vergunningsaanvraag zal in het derde kwartaal 2020 ingediend worden. Ondertussen konden bepaalde funderingswerken starten.

**BAKERSTREET** – *Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (18.750 m<sup>2</sup> kantoren)*

Een bouwaanvraag zou voor het einde van de zomer van 2020 worden ingediend voor een opstart van de werken in december 2020.

#### ➤ **BOEKAREST (14,08 % VAN DE PORTEFEUILLE)**

**HERMES BUSINESS CAMPUS** – *D. Pompeiulaan, Boekarest (75.200 m<sup>2</sup> kantoren)*

De gebouwen zullen voor eind juni 2020 hergefinancierd worden op lange termijn voor een bedrag van € 85 miljoen. Dit betreft een tussenstap alvorens ze verkocht zullen worden op een investeringsmarkt die tijdelijk tot stilstand kwam omwille van de sanitaire crisis.

Ondertussen werden de huurcontracten van deze gebouwen vernieuwd en genereren ze zo'n € 10,3 miljoen huurinkomsten op jaarbasis. De huurinkomsten ondervonden geen materiële impact van de sanitaire crisis (impact kleiner dan € 0,1 miljoen).

**DACIA ONE** – *Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (16.300 m<sup>2</sup> kantoren)*

De bouwwerken werden opgestart in de loop van februari 2020 en zouden voltooid moeten zijn in het derde trimester van 2021. Ter herinnering, het gebouw is reeds volledig voorverhuurd en zou in 2020 verkocht kunnen worden.

**@EXPO** – *Expozitieilaan, Boekarest (54.720 m<sup>2</sup> kantoren)*

De werken van het eerste deel werden in februari 2020 opgestart. Het eerste contract met de multinational Gameloft voor voorverhuur van 3.000 m<sup>2</sup> werd afgesloten en dit werd reeds uitgebreid met 1.500 m<sup>2</sup>, wat het percentage in voorverhuur op het deel in aanbouw op 20% brengt.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



**UP-SITE BUCHAREST - Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (31.250 m<sup>2</sup> - 2 torens, ± 270 appartementen en winkels)**

De bouwvergunningaanvraag zal in juni 2020 worden ingediend. De werkzaamheden zullen alleen worden gestart op basis van een voldoende geacht voorverkooppercentage.

***Eigen aandelen***

De situatie is onveranderd sinds 31 december 2019. Atenor Group Investments SA (100 % dochteronderneming van Atenor SA) bezit 163.427 ATENOR-aandelen en Atenor Long Term Growth SA (100% dochteronderneming van Atenor SA) bezit 150.000 ATENOR-aandelen. De aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

***Dividend***

Ter herinnering, ATENOR keerde haar aandeelhouders een bruto dividend uit van € 2,31 per aandeel, een stijging van 5% ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De regelmatige bezoldiging van het kapitaal vormt een belangrijke doelstelling van het dividendbeleid van ATENOR. Haar positieve, regelmatige en gediversifieerde jaarresultaten belichamen de waardecreatie die ATENOR realiseert ten voordele van haar aandeelhouders.

***Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2020***

Het vooruitzicht voor een negatieve groei in 2020 weerspiegelt een economische vertraging in verschillende sectoren. Deze economische vertraging zal waarschijnlijk een impact hebben op de vastgoedsector. Verschillende factoren kunnen de omvang van deze impact op de vastgoedsector echter indijken. De handhaving van lage rentetarieven en de "groene" economische stimuleringsmaatregelen die op Europees niveau zijn genomen (Green Deal) behoren tot die factoren. Zo zullen meer bepaald de strategische positionering van ATENOR, haar know-how en internationale aanwezigheid bijdragen tot de bevestiging van de veerkracht van de onderneming.

Wat de balansstructuur betreft, is de stabiliteit verzekerd dankzij de diversificatie van de financieringsbronnen en looptijden, met betrekking tot de verschillende verhuurde of voorverkochte activa; de groep beschikt over de liquiditeiten om haar projecten in portefeuille verder te ontwikkelen.

Net als de voorbije jaren, zal ATENOR de vooruitzichten voor dit jaar met nauwkeurigheid aankondigen ter gelegenheid van de publicatie van de halfjaarlijkse resultaten of de tussentijdse verklaring van het 3de trimester.

Gezien de op vandaag reeds verzekerde ontwikkelingsmarge, kunnen we meegeven de resultaten van dit boekjaar een voortzetting van het dividendbeleid zouden moeten toelaten.

Verder overweegt ATENOR, dankzij de gevarieerde ontwikkelingsstadia van de lopende projecten, verschillende belangrijke transacties, waarvan de waarschijnlijkheid dat deze in de loop van het jaar zullen worden voltooid, voornamelijk zal afhangen van de macro-economische parameters.

De vooruitzichten voor de winstgroei in de komende jaren, ondersteund door een geografische en functionele diversificatie van de inkomstenbronnen, komen niet in het gedrang. De internationale groeistrategie waarbij we nauwgezet toezien op het behoud van het balansevenwicht wordt verdergezet.

***Financiële agenda***

Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2020	3 september 2020
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2020)	18 november 2020
Bekendmaking van de jaarresultaten 2020	Maart 2021
Algemene Vergadering 2020	23 april 2021

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

☎ +32-2-387.22.99 - e-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu) - [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

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