



Information réglementée

## Déclaration intermédiaire<sup>1</sup> du troisième trimestre 2016

La Hulpe, le 17 novembre 2016

### Faits marquants du troisième trimestre 2016

#### - INVESTISSEMENT

REALEX (Bruxelles) : nouvel investissement au cœur du quartier européen dans un projet de 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

#### - COMMERCIALISATIONS

CITY DOX (Bruxelles) : Lancement de la commercialisation des logements (93 unités), des résidences services (71 unités) et des services intégrés aux entreprises (8.619 m<sup>2</sup>).

VACI GREENS (Budapest - Hongrie) : Les trois immeubles réceptionnés font l'objet de négociations en vue de leur cession.

#### - FINANCEMENT

Renforcement structurel des moyens financiers par le succès d'une émission obligataire de € 86,10 millions en octobre.

#### - PERSPECTIVES

Sous réserve d'événements exceptionnels imprévus à ce jour et compte tenu de la finalisation probable de la vente d'un immeuble à Budapest, ATENOR s'attend à réaliser des résultats 2016 comparables aux résultats 2015.

ATENOR poursuit le développement de son portefeuille qui compte à ce jour 15 projets et représente une surface à développer de l'ordre de 680.000 m<sup>2</sup> sur des sites de premier choix.

#### **THE ONE - Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 9.000 m<sup>2</sup> de logements)**

Les travaux de construction se sont poursuivis en vue d'une réception provisoire fin 2018.

Sur le plan commercial, 35% des appartements sont déjà vendus (hors réservations).

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme n'a pas enregistré d'évolution.

#### **REALEX - Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (tour de bureaux de 42.000 m<sup>2</sup>)**

En octobre 2016, ATENOR a acquis 90% de la société détenant indirectement les droits réels sur le projet "REALEX".

Pour rappel, le REALEX est un projet de bureaux d'environ 42.000 m<sup>2</sup> (culminant à 114 mètres) situé sur une parcelle de 5.200 m<sup>2</sup> au cœur du quartier européen, pour lequel les permis sont déjà obtenus. L'intention est de continuer le développement du projet en cours.

Le projet situé à Bruxelles entre les rues de la Loi et de Lalaing est voisin du projet THE ONE en cours de construction.

#### **PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (de l'ordre de 14.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 se sont poursuivis en vue d'une réception provisoire fin 2017. Sur le plan commercial, 45% des appartements sont déjà vendus (hors réservations).

#### **CITY DOX - Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de construction de la première phase portant sur la construction de 93 logements, de 8.500 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises, de 71 unités de résidence-services et d'une maison de repos, soit 39.500 m<sup>2</sup> au total se sont poursuivis.

Pour rappel, la filiale réalisant la maison de repos a fait l'objet d'un engagement de cession en décembre 2015 à un investisseur institutionnel ; la marge est dégagée au fur et à mesure de la construction.

La commercialisation des surfaces destinées aux services aux entreprises, de la résidence-services et des appartements a été lancée en septembre appuyée par un plan marketing ciblé. Une conférence de presse destinée à présenter le projet s'est tenue le 15 septembre. Les premières ventes ont été enregistrées.

<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.

Par ailleurs, l'instruction de la demande de permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, introduite en mai, est en cours. Pour rappel, cette deuxième phase englobe le marché de promotion lancé par CITYDEV.BRUSSELS et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m<sup>2</sup> de logements dont 12.471 m<sup>2</sup> destinés à du logement conventionné.

***VICTOR - Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m<sup>2</sup> mixte)***

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le COBAT. A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudie le lancement d'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 dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor à l'horizon 2021, comme indiqué dans le programme du Gouvernement. Entretemps, les travaux d'assainissement du site ont été achevés en vertu d'une autorisation administrative délivrée par l'IBGE.

***LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de services de l'ordre de 26.000 m<sup>2</sup>)***

Les études pour le PCAR proposé par la Commune vont être lancées après approbation toute prochaine du PCAR par la Région. L'objectif est d'introduire une demande de permis pour l'essentiel du projet dès approbation de ce PCAR.

Une première demande de permis pour la rénovation des anciens bâtiments historiques (4.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4 logements) est actuellement à l'instruction et devrait être délivré pour fin 2016.

***LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de l'ordre de 15.600 m<sup>2</sup>)***

De nouveaux baux ont récemment été conclus portant le taux de location à 72%.

Pour rappel, cet immeuble compte 15.600 m<sup>2</sup> et 408 places de parking et a été acquis en 2015 en vue d'un futur redéveloppement.

***PORT DU BON DIEU LOT 1 – Namur (140 logements, 5 commerces, 1 restaurant, soit 20.614 m<sup>2</sup>)***

Les réceptions provisoires de la totalité des appartements ont été accordées et l'aménagement des abords est terminé. La commercialisation du solde des appartements (10%) se poursuit à un rythme satisfaisant.

***PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m<sup>2</sup> de bureaux)***

Les travaux de construction commencés en janvier 2016 évoluent conformément au calendrier pour une livraison prévue au plus tard en octobre 2017. La marge de promotion est prise au fur et à mesure de la construction.

***AU FIL DES GRANDS PRES – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m<sup>2</sup> mixte)***

La commercialisation des quatre premiers blocs de logements (134 logements au total) s'est poursuivie avec succès. En effet, les trois premiers blocs, toujours en construction, sont entièrement prévendus et le quatrième a enregistré 82% de vente. Ce rythme de commercialisation convenu avec le consortium permettra de boucler la prévente des logements restants à fin 2016, avec une livraison du quatrième bloc prévue fin de l'année 2017.

Le PCAR englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare a été adopté. Il permettra à terme le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Un permis d'urbanisation devrait être introduit pour la fin 2016.

***LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m<sup>2</sup>)***

Les travaux de construction des deux premières phases portant sur la construction de trois blocs (75 unités et 1 crèche) se sont poursuivis. Les premières réceptions provisoires ont été accordées en ce début novembre. La commercialisation du solde des appartements (63% vendus) a évolué à un rythme satisfaisant.

La commercialisation d'un 4<sup>ième</sup> bloc de 17 logements a démarré fin août. A ce jour, 29% de ces appartements ont fait l'objet d'une vente ou d'un compromis.

***LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m<sup>2</sup>)***

La fin des travaux de construction a dû être reportée au début 2017 en raison de retard d'exécution au niveau de l'Entreprise Générale. Dès fin décembre 2015, tous les appartements étaient vendus, confirmant le succès commercial de ce projet.

***NAOS – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux et commerces – 14.000 m<sup>2</sup>)***

Une demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces a été déposée ce mois. Pour rappel, ATENOR et un groupe d'investisseurs privés ont conclu un accord de partenariat en vue de la réalisation de ce projet immobilier mixte qui abritera notamment la maison-mère du groupe de sociétés informatiques Arņs et la société de conseil, d'audit, de services comptables et de conseils fiscaux A3T. Le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « NAOS », dont ATENOR détient 55%.



**HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Pour rappel, le premier immeuble est loué à 100 %. Le deuxième immeuble a été réceptionné en mars 2016 et atteint un taux de location de l'ordre de 70 %. Des contacts avancés sont en cours pour la location du solde de cet immeuble.

Le troisième immeuble dont la livraison est prévue pour décembre 2016 est à présent loué à 100%.

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

**DACIA – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (12.000 m<sup>2</sup> de bureaux)**

L'élaboration d'une demande de permis portant sur 12.500 m<sup>2</sup> de bureaux est en cours. Pour rappel, ATENOR a acquis deux parcelles contiguës dans le CBD de Bucarest. Le site, situé à l'intersection de deux artères principales de la capitale roumaine : Calea Victoria et Boulevard DACIA, totalise 5.000 m<sup>2</sup> au sol. La demande de permis devrait être introduite début 2017.

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m<sup>2</sup>)**

Le marché de l'investissement à Budapest a connu une forte activité au cours de ce dernier trimestre. Dans ce contexte porteur, les démarches entreprises en vue de vendre le premier immeuble sont en voie de finalisation. Cette vente devrait être conclue avant la fin de cet exercice. Les deux autres immeubles font l'objet de contacts avancés en vue de leur cession. D'une manière générale, les perspectives économiques demeurent favorables et continuent à influencer positivement le marché de la location de bureaux.

**Autres informations**

---

La vente des derniers appartements du projet UP-site (10%) se poursuit à un rythme satisfaisant. Les Réceptions Définitives ont été obtenues fin octobre.

Le TREBEL entretemps rebaptisé « Le Wilfried Martens » par le Parlement Européen, propriétaire, a obtenu, en octobre 2016, la certification BREEAM avec la mention Excellent.

L'émission obligataire lancée par ATENOR a remporté un vif succès. Cette nouvelle émission lancée dans le cadre du programme EMTN se répartit en 4 tranches à 5, 6, 7 et 8 ans (échéances s'étalant de 2021 à 2024) pour un montant total de € 86,1 millions. Ces obligations disposent d'une cotation sur Alternext Brussels.

Cette émission complète la diversification des sources de financement d'ATENOR et renforce structurellement les moyens financiers alloués aux projets en développement ainsi qu'à l'acquisition de nouveaux projets.

Suite aux diverses acquisitions et cessions d'actions propres intervenues au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre et jusqu'à ce jour, ATENOR s.a. détient 11.308 actions propres.

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.

Après l'issue positive du jugement définitif intervenu le 4 mai 2016 dans le cadre du dossier « Tensleep/D-Facto », l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Anvers du 28 septembre a confirmé le jugement d'acquiescement dans le dossier « Entreprises Migeotte ».

Par ailleurs, le tribunal correctionnel de Bruxelles a rendu son jugement ce 17 novembre dans le cadre du dossier Erasmonde ; il prononce l'acquiescement d'ATENOR et de son dirigeant. Nous renvoyons le lecteur à un communiqué séparé diffusé ce jour.

Bien que ce jugement puisse encore faire l'objet d'appel, il confirme, comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, qu'ATENOR et ses dirigeants n'avaient commis aucune fraude ni infraction et avaient agi de bonne foi.

Le tribunal de commerce de Luxembourg rendra tout prochainement son jugement dans le litige qui oppose ATENOR à l'Entreprise Générale dans le cadre du projet Président. Un communiqué spécifique sera publié après prise de connaissance et analyse du jugement.



### **Calendrier Financier**

---

Publication des résultats annuels 2016	9 mars 2017
Assemblée Générale 2016	28 avril 2017
Publication des résultats semestriels 2017	31 août 2017

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

