

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2017

La Hulpe, le 15 novembre 2017

Faits marquants du troisième trimestre 2017

- INVESTISSEMENTS

- Arena Business Campus (ABC, ex-Hungaria 30) (Budapest) : acquisition d'un site le long du boulevard Hungaria pour le développement de 85.500 m² en bâtiments de bureaux avec des espaces commerciaux.
- Ilot 46, Belval : sélection au terme d'un concours architectural initié par AGORA, en charge du développement urbain à BELVAL (Grand-Duché de Luxembourg) pour le développement du lot 46 au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette.
- Expozitiei (Bucarest) : acquisition d'un site dans le quartier d'affaires du centre d'exposition Romexpo à Bucarest pour le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 44.000 m² en 3 phases.

- COMMERCIALISATIONS-CESSIONS-LOCATIONS

- Locations complémentaires dans les immeubles Vaci Greens A, B et D à Budapest, dont notamment 1.980 m² à Accenture
- Cession de l'immeuble Vaci Greens D en état futur d'achèvement. (voir communiqué séparé de ce jour)

- FINANCEMENT

L'emprunt obligataire de € 60 millions est arrivé à échéance et a été remboursé le 26 octobre 2017.

- PERSPECTIVES

- Sous réserve d'événements majeurs, ATENOR s'attend à réaliser pour l'exercice en cours un résultat positif au moins égal au résultat 2016.

ATENOR poursuit le développement de son portefeuille qui compte à ce jour 18 projets et représente une surface à développer de l'ordre de 750.000 m² sur des sites de premier choix.

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m² de bureaux, 9.000 m² de logements)

Les travaux de construction se poursuivent en vue d'une réception provisoire fin 2018. Les travaux de structure seront terminés à fin novembre 2017.

Sur le plan commercial, 41% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont déjà vendus (hors réservations). Lors d'une conférence de presse tenue le 3 octobre, Le vice-premier ministre belge, Didier Reynders a indiqué que Bruxelles était idéalement positionnée pour devenir le nouveau siège de l'EMA (Agence européenne du médicament) actuellement basée à Londres. L'immeuble The One a été retenu pour défendre la candidature belge. La décision finale politique est attendue pour le 20 novembre 2017. Des contacts sont par ailleurs en cours (« on hold » jusqu'au 20 novembre) portant sur une multi location des bureaux.

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

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (42.000 m² de bureaux)

Nonobstant le permis existant pour la construction de 42.000 m² de bureaux, il a été décidé de postposer le lancement du projet dans l'attente d'un appel (tout prochainement semble-t-il) à projet de la part des institutions européennes. Pour rappel, c'est dans ce contexte que nous avons réalisé en mars dernier l'acquisition de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, ce qui permettra soit d'étendre le projet Realex, soit de développer un nouveau projet de l'ordre de 10.000 m².

PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (14.000 m² mixte)

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 touchent à leur fin. Une première moitié des appartements ont été réceptionnés, et les autres le seront dans les semaines qui viennent. Sur le plan commercial, 82 % des appartements ainsi que les trois surfaces de bureaux sont déjà vendus.

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.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m² mixte)

Les travaux de construction et la commercialisation de la première phase portant sur la construction de 93 logements (dont 29% déjà vendus), de 8.500 m² de services intégrés aux entreprises, de 71 unités de résidence-services (dont 13% sont vendus) et d'une maison de repos, soit 39.500 m² au total se poursuivent en vue d'une livraison mi-2018.

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.

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 2016 est toujours 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 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m² mixte)

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le nouveau COBAT, récemment adopté par le Parlement Bruxellois (Élaboration d'un Plan Directeur de Développement : PAD). A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, une fois le cadre urbanistique arrêté, 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 PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

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

Les travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m²) se poursuivent pour une livraison à l'automne 2018.

En parallèle et suite à la décision de la Commune de mettre à l'arrêt la procédure de PCAR, des discussions progressent avec les autorités compétentes en vue de définir une ligne directrice pour la suite du programme, l'objectif étant d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis pour la deuxième phase du projet, à caractère essentiellement résidentiel.

LE NYS DAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.600 m²)

L'immeuble, actuellement loué à 80%, génère un revenu locatif annuel de € 1,1 M brut. Les contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Pour rappel, cet immeuble a été acquis en 2015 en vue d'un futur redéveloppement.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m² de bureaux)

La réception provisoire a été accordée par Atenor et l'acquéreur le 4 septembre 2017. Les remarques de réception sont en cours de levée.

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

Les six premiers blocs de la première phase (202 logements au total) sont tous (pré)vendus ; les trois premiers ont été réceptionnés, dont le troisième en octobre; les trois autres sont en construction.

A la suite des travaux de dépollution à l'extrémité de la parcelle, un permis pour deux nouveaux blocs (64 logements) a été obtenu en octobre. La commercialisation de ces 7 et 8^{èmes} blocs de logements a démarré et affiche un taux de prévente de 51%.

Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisation englobant les autres parcelles (phase 2) du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est en attente d'approbation par le Conseil Communal. A terme, il permettra le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Dès obtention, un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Les trois premiers blocs ont été réceptionnés et la livraison du quatrième est prévue fin novembre. A ce jour, 71% des 91 appartements sont vendus. La construction du 5^{ème} bloc (35 logements), démarrée en décembre 2016, suit son cours.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m²)

Les travaux ainsi que les levées de remarques arrivent à leur terme, seuls quelques appartements sont encore à réceptionner en raison des modifications demandées par les acquéreurs.

Pour rappel, tous les appartements sont vendus ; 3 surfaces commerciales restent disponibles à l'achat.

NAOS [55% ATENOR] – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux et commerces – 14.000 m²)

Toutes les autorisations ayant été obtenues en juillet dernier, la construction a été entamée dans la foulée des travaux de terrassement. L'immeuble est pré-loué à 51% suite à la signature de baux avec les sociétés d'informatique Arns et de conseil, d'audit, et de services comptables A³T. La commercialisation du solde des surfaces sera prochainement lancée.

LOT 46 BELVAL – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m²)
En juillet 2017, ATENOR a annoncé avoir été sélectionné au terme d'un concours architectural initié par AGORA, en charge du développement urbain à BELVAL (Grand-Duché de Luxembourg) pour le développement du lot 46 dans le quartier Square Mile situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette. Ce projet concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements et de commerces. La prochaine étape sera l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) en concertation avec les autorités locales.

BORDS DE SEINE 1 [100% ATENOR] – Bezons (Paris) – (35.000 m² de bureaux)



Le 7 juillet 2017, ATENOR a acquis, au travers d'une filiale française, un site d'environ 7.000 m² situé en bordure de Seine, dans le marché Péri-Défense de Paris à Bezons (France). Ce site dispose déjà d'un permis de construire pour un immeuble de bureaux mais ATENOR a déposé en novembre une nouvelle demande de permis de construire portant sur 35.000 m² de bureau, en optimisant l'aspect développement durable du bâtiment. L'intention est de lancer la construction dès obtention du permis prévue au second trimestre 2018.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m² de bureaux)

Après avoir cédé au cours de ce premier semestre 2017 les immeubles A et B de Vaci Greens, Atenor a vendu l'immeuble Vaci Greens D en état futur d'achèvement. Les travaux de cet immeuble devraient être terminés en janvier 2018.

En parallèle, et dans le cadre des garanties locatives données aux acheteurs des immeubles, nous avons également conclu de nouveaux contrats de bail pour ces mêmes immeubles A, B et D portant leur taux d'occupation respectivement à 96%, 95% et 25% entraînant un impact positif additionnel sur les résultats 2017.

Les études architecturales sont finalisées quant au développement des derniers blocs (E et F) du campus (45.000 m²). Une demande de permis d'urbanisme sera prochainement introduite.

D'une manière générale, les perspectives économiques demeurent favorables et continuent à influencer positivement le marché de la location de bureaux et de l'investissement.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC, EX HUNGARIA 30) – Boulevard Hungaria, Budapest (85.500 m² de bureaux et espaces commerciaux)

ATENOR a acquis un terrain de 19.000 m² situé sur le boulevard Hungaria, l'une des principales artères de circulation de Budapest reliant notamment le centre-ville à l'aéroport, à proximité immédiate de transports en communs (tram, bus, métro) et de commerces annexes à la fonction de bureau. Le site permet la construction d'un campus de 4 bâtiments de bureaux avec espaces commerciaux totalisant environ 85.500 m² à développer par phases. Le permis pour le premier bâtiment devrait être déposé pour la fin de cette année de sorte que la construction pourrait débuter dans le courant de 2018.

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m² de bureaux)

A ce jour, les trois immeubles (72.000 m²) sont totalement loués, les derniers espaces faisant encore l'objet de travaux d'aménagement pour les locataires s'installant par phases.

Des contacts sont entretenus dans le cadre de la vente future de ces immeubles, sans qu'il ne soit recherché de clôturer une cession en 2017, compte tenu d'un marché à l'investissement en continuelle évolution positive.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.000 m² de bureaux)

Une demande de permis portant sur 15.800 m² de bureaux sera introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal) dans les prochains mois. Un permis pour la restauration du bâtiment classé a été obtenu et les travaux de rénovation seront prochainement lancés.

Le marché locatif a déjà manifesté son intérêt pour ce projet idéalement situé.

EXPOZITIEI – Avenue Expozitiei, Bucarest (44.000 m² de bureaux)

ATENOR a finalisé, via sa filiale roumaine, l'acquisition d'un nouveau site à Bucarest (Roumanie). Celui-ci d'une superficie approximative de 11.600 m² est situé au nord-ouest de la ville, dans le quartier d'affaires (Expozitiei/Piata Presei Libere) du centre d'exposition Romexpo. Il permettra le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 44.000 m² démontrant une nouvelle fois la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants dans un marché immobilier roumain porteur. Une première demande de permis sera introduite au premier semestre 2018.

Actions propres

Suite aux diverses transactions d'actions propres intervenues au cours du 3^{ième} trimestre et jusqu'à ce jour, ATENOR s.a. détient 30.250 actions propres. Bien que la politique de la société ne soit pas à proprement parler un rachat systématique d'actions propres, ATENOR saisit toute opportunité de rachat eu égard à la valeur de l'action et à la situation confortable de trésorerie.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR qui visent à valoriser les plans d'options (2015 à 2017) attribués aux employés et aux prestataires de services d'ATENOR.

Autres informations

- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg (2007), l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités. En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.
- Un litige oppose ATENOR Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. Les procédures au fond sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Celui-ci a prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant à un Expert une mission complémentaire d'expertise qui a démarré le 26 avril 2017. Les parties ont eu l'occasion en septembre et octobre 2017 d'exposer leur point de vue à l'Expert. Celui-ci poursuit sa mission qui pourrait déboucher sur un rapport préliminaire début 2018. Comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, ATENOR est confiant de faire reconnaître sa position et sa bonne foi en justice.

Calendrier Financier

| | |
|--|---------------|
| Résultats annuels 2017 | 8 mars 2018 |
| Assemblée Générale 2017 | 27 avril 2018 |
| Déclaration intermédiaire du 1 ^{ier} trimestre 2018 | 17 mai 2018 |
| Résultats semestriels 2018 | 30 août 2018 |

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 - 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



ATEB
LISTED
EURONEXT