

Communiqué de presse,

ATENOR lance un projet de bureaux à Varsovie (Pologne)

La Hulpe, le 28 février 2018

ATENOR a signé, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, un préaccord portant sur l'acquisition des droits d'emphytéose relatifs à deux immeubles de bureaux à Varsovie d'une surface de 30.500 m². Ces immeubles sont connus sous le nom de "University Business Center" et se situent dans le quartier de Mokotow. Ils génèrent un revenu locatif annuel d'environ trois millions d'euros.

ATENOR entre ainsi dans le marché immobilier le plus mature de l'Europe centrale, avec une propriété bien visible jouxtant l'université de Varsovie. Les biens bénéficient en outre d'un accès aisé via les transports publics et la voie routière ce qui représente un avantage significatif dans ce sous-marché. De plus, l'aéroport international de Varsovie est situé à moins de 15 minutes en voiture.

L'objectif est de procéder à la démolition et au redéveloppement de la plus petite propriété (dont la construction remonte à 1979) en augmentant sa taille actuelle.

En parallèle, dans le second immeuble plus moderne et datant de 2000, ATENOR gèrera plusieurs locataires tels que HP Pologne, Sodexho, Emerson Process Management, Columbia Sportswear. Cet immeuble de bureaux propose une surface de 22.000 m² et offre un rendement initial de 9% pour une durée moyenne pondérée des baux de 5 ans.

Au fur et à mesure du développement du premier immeuble, ATENOR veillera à l'adéquation, aujourd'hui excellente, du deuxième immeuble au marché et appréciera l'utilité d'une rénovation ou d'un renouvellement des baux.

La Pologne est le plus grand pays de l'Europe centrale et orientale en termes de territoire et d'économie et, avec ses 38,5 millions d'habitants, le 6^{ième} pays le plus peuplé de l'Union européenne.

Grâce à sa forte croissance économique, le marché du bureau de Varsovie a connu un remarquable retournement grâce à une demande soutenue au cours des 18 derniers mois.

Varsovie dispose d'un stock de bureaux de 5,2 millions de m². Les loyers se sont stabilisés ; les loyers «prime» se situent désormais pour les localisations centrales entre € 20,5 et € 23,0/m²/mois et dans les meilleures zones non centrales, entre € 11,0 et € 16,0 /m²/mois. Cette fourchette de loyers démontre également qu'il existe des différences significatives entre les sous-marchés. Le taux de vacance global est de 12,9% reflétant des qualités diverses d'immeubles.

Dans cette zone sud du marché immobilier de Varsovie, le manque de biens de qualité et de loyers stabilisés offrent des opportunités aux promoteurs, en particulier si les immeubles sont bien desservis par les transports en commun et si l'accès routier est satisfaisant.

Cette nouvelle acquisition renforce la diversification géographique du portefeuille de projets d'ATENOR orienté vers des capitales européennes dynamiques connaissant une forte croissance économique. Le pré-accord actuel est signé sous la condition suspensive d'obtention d'un ruling fiscal, procédure standard sur le marché pour une transaction de ce genre.

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

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à contacter Stéphan Sonnevill SA,
Chief Executive Officer ou Sven Lemmes (représentant Weatherlight s.a.)

☎ +32-2-387.22.99 - 📠 +32-2-387.23.16 - e-mail: info@atenor.be - www.atenor.be

