

Tussentijds bericht¹ over het derde kwartaal van 2017

Terhulpen, 15 november 2017

Opmerkelijke feiten van het derde kwartaal 2017

- INVESTERINGEN

- Arena Business Campus (ABC, ex-Hungaria 30) (Boedapest): aankoop van een site langs de Hungàrialaan voor de ontwikkeling van 85.500 m² kantoorgebouwen met commerciële ruimtes.
- Lot 46, Belval: selectie na een architectuurwedstrijd op initiatief van AGORA, verantwoordelijk voor de stadsontwikkeling in BELVAL (Groothertogdom Luxemburg), voor de ontwikkeling van lot 46 binnen de nieuwe residentiële en tertiaire ontwikkelingspool op het grondgebied van de gemeenten Sanem en Esch-sur-Alzette.
- Expozitie (Boekarest): aankoop van een site in de zakenwijk van het expositiecenter Romexpo in Boekarest voor de ontwikkeling van een kantoorcomplex van ongeveer 44.000 m² in 3 fasen.

- COMMERCIALISERINGEN – VERKOPEN – VERHURINGEN

- Aanvullende verhuringen in de gebouwen Vaci Greens A, B en D in Boedapest, waaronder meer bepaald 1.980 m² aan Accenture
- Verkoop van het gebouw Vaci Greens D in toekomstige staat van voltooiing (zie afzonderlijk bericht van vandaag).

- FINANCIERING

De obligatielening van € 60 miljoen is vervallen en werd terugbetaald op 26 oktober 2017.

- VOORUITZICHTEN

- Onder voorbehoud van belangrijke gebeurtenissen verwacht ATENOR in het lopende boekjaar een positief resultaat te realiseren dat minstens gelijk is aan het resultaat van 2016.

ATENOR zet de ontwikkeling van haar portefeuille voort, die momenteel 18 projecten bevat en goed is voor een te ontwikkelen oppervlakte van ongeveer 750.000 m² op uitgelezen sites.

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (29.000 m² kantoren, 9.000 m² woningen)

De bouwwerken gaan voort met het oog op een voorlopige oplevering eind 2018. De structuurwerken zullen tegen eind november 2017 voltooid zijn.

Op commercieel vlak zijn 41% van de appartementen en de twee handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping al verkocht (reserveringen niet meegerekend).

Tijdens een persconferentie op 3 oktober heeft de Belgische vicepremier Didier Reynders gezegd dat Brussel ideaal gelegen is om de nieuwe hoofdzetel te worden van het EMA (Europees Geneesmiddelenagentschap), dat momenteel gevestigd is in Londen. Het gebouw The One werd weerhouden om de Belgische kandidatuur te verdedigen. De uiteindelijke politieke beslissing wordt verwacht tegen 20 november 2017. Er zijn bovendien contacten (“on hold” tot 20 november) om de kantoren te verhuren aan verschillende huurders.

Het beroep tegen de bouwvergunning dat enkele verenigingen hebben ingediend bij de Raad van State kende intussen geen evolutie.

REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (42.000 m² kantoren)

Niettegenstaande de bestaande vergunning voor de bouw van 42.000 m² kantoren werd beslist om de lancering van het project uit te stellen in afwachting van een projectoproep (die naar het schijnt heel binnenkort gelanceerd zou worden) van de Europese instellingen. Ter herinnering: het is in deze context dat we in maart jongstleden de aankoop verrichtten van het gebouw van de VDAB en het aanpalende gebouw, waardoor hetzij het project Realex uitgebreid zal kunnen worden, hetzij een nieuw project van ongeveer 10.000 m² ontwikkeld zal kunnen worden.

PALATIUM – Louizawijk, naast het justitiepaleis, Brussel (gemengd project van ongeveer 14.000 m²)

De herontwikkelingswerken die eind 2015 van start gingen, lopen ten einde. De eerste helft van de appartementen werd opgeleverd, en de overige appartementen zullen de komende weken opgeleverd worden. Op commercieel vlak zijn 82 % van de appartementen en drie kantoorruimtes al verkocht.

¹ 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.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 165.000 m²)

De bouwwerken en de verkoop van de eerste fase, meer bepaald de bouw van 93 appartementen (waarvan 29% al is verkocht), 8.500 m² geïntegreerde diensten aan ondernemingen, 71 serviceflats (waarvan 13% is verkocht) en een rusthuis, goed voor 39.500 m² in totaal, worden voortgezet met het oog op een oplevering midden 2018.

Ter herinnering, de dochtervennootschap die het rusthuis realiseert, heeft in december 2015 het voorwerp uitgemaakt van een verbintenis tot overdracht aan een institutionele belegger; de marge wordt geboekt naarmate de bouw vordert.

De behandeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning voor de tweede fase van het project, dat voornamelijk residentieel van aard is, die in mei 2016 werd ingediend, loopt trouwens nog. Ter herinnering, deze tweede fase omvat ook de aanbesteding gelanceerd door CITYDEV.BRUSSELS die werd gewonnen door ATENOR; ze heeft betrekking op 16.393 m² woningen, waarvan 12.471 m² bedoeld voor geconventioneerd wonen.

VICTOR [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ongeveer 109.500 m²)

Het masterplan van de Zuidwijk zou regelgevende kracht moeten krijgen op grond van de bepalingen in de nieuwe COBAT die onlangs werd goedgekeurd door het Brusselse Parlement (uitwerking van een masterplan voor de ontwikkeling: PAD).

Op voorstel van de vergunnende overheid zal ATENOR, wanneer het stedenbouwkundige kader is goedgekeurd, de lancering onderzoeken van een architectuurwedstrijd die rekening houdt met de nieuwste parameters die zijn opgenomen in het masterplan. Na deze wedstrijd, en parallel aan het stedenbouwkundig onderzoek van het PAD, zullen de bouw- en milieuvergunningsaanvragen zo snel mogelijk ingediend worden, met het oog op de uitvoering van het project Victor, zoals vermeld in het programma van de Regering.

LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (woon- en dienstenproject van om en bij de 26.000 m²)

De renovatiewerken aan de kantoren langs de straatkant (fase 1 – 4.000 m²) worden voortgezet met het oog op een oplevering in het najaar van 2018.

Tegelijkertijd en naar aanleiding van de beslissing van de Gemeente om de PCAR-procedure stop te zetten, zijn gesprekken met de bevoegde instanties aan de gang om een richtlijn te definiëren voor het vervolg van het programma, waarbij het de bedoeling is zo snel mogelijk een bouwvergunning aan te vragen voor de tweede fase van het project, die voornamelijk residentieel van aard is.

LE NYSDAM – Terhulpen (kantoorgebouw van ongeveer 15.600 m²)

Het gebouw, dat momenteel voor 80% verhuurd is, genereert bruto huurinkomsten van 1,1 miljoen euro per jaar. Er lopen nog contacten voor de huur van de resterende oppervlakken. Ter herinnering, dit gebouw werd in 2015 verworven met het oog op een toekomstige herontwikkeling.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namen (Aankoop/Verkoop grond – 7.600 m² kantoren)

De voorlopige oplevering werd op 4 september 2017 goedgekeurd door ATENOR en de koper. De opmerkingen naar aanleiding van de oplevering worden momenteel opgelost.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ±75.000 m²)

De eerste zes blokken van de eerste fase (202 wooneenheden in totaal) zijn allemaal (voor)verkocht; de eerste drie werden opgeleverd, waarvan de derde in oktober; de andere drie zijn in aanbouw.

Naar aanleiding van de saneringswerken op het einde van het perceel werd in oktober een vergunning verkregen voor twee nieuwe blokken (64 wooneenheden). De commercialisering van dit 7e en 8e woonblok ging van start. Het voorverkooppercentage bedraagt 51%.

Bovendien wordt voor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die de andere percelen (fase 2) van het project omvat en de winkelgalerij met het nieuwe station verbindt, gewacht op de goedkeuring van de gemeenteraad. Op termijn zal dit de ontwikkeling mogelijk maken van enkele honderden woningen, buurtwinkels en kantoren. Zodra deze vergunning wordt verkregen, zal een eerste stedenbouwkundige vergunning voor kantoren worden ingediend.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 3 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m²)

De eerste drie blokken werden opgeleverd en de oplevering van het vierde blok is voorzien eind november. Momenteel is 71% van de 91 appartementen verkocht. De bouw van het 5e blok (35 woningen), die in december 2016 van start ging, wordt voortgezet.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg-stad (87 woningen, 12 winkels - 11.500 m²)

De werkzaamheden en de oplossing van de opmerkingen lopen eindelijk ten einde. Er moeten enkel nog enkele appartementen opgeleverd worden omwille van wijzigingen op verzoek van de kopers. Ter herinnering, alle appartementen zijn verkocht; er zijn nog 3 winkelruimten beschikbaar voor aankoop.

NAOS [55% Atenor] – Site van Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren en winkels – 14.000 m²)

Aangezien alle vergunningen in juli jongstleden werden verkregen, gingen de bouwwerken van start aansluitend op de grondwerken. Het gebouw is voor 51% voorverhuurd na de ondertekening van huurcontracten met de informatiebedrijven

Arns en de vennootschap voor advies, audit, boekhoudkundige diensten en fiscaal advies A3T. De commercialisering van de resterende oppervlaktes zal binnenkort van start gaan.

LOT 46 BELVAL – Site van Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels - 14.300 m²)

In juli 2017 heeft ATENOR meegedeeld na een architectuurconкурс op initiatief van AGORA, dat verantwoordelijk is voor de stedelijke ontwikkeling in BELVAL (Groothertogdom Luxemburg), geselecteerd te zijn voor de ontwikkeling van lot 46 in de wijk Square Mile gelegen in de nieuwe pool voor residentiële en tertiaire ontwikkeling op het grondgebied van de gemeenten Sanem en Esch-sur-Alzette. Dit project betreft de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 14.300 m² op een terrein van 28,8 are, bestaande uit kantoren, woongelegenheden en winkels. De volgende stap zal bestaan uit de indiening van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) in overleg met de lokale instanties.

BORDS DE SEINE [95% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (35.000 m² kantoren)



Op 7 juli 2017 heeft ATENOR, via een Franse dochtermaatschappij, een site verworven met een grondoppervlakte van ongeveer 7.000 m² aan de oever van de Seine, in de wijk Péri-Défense in Parijs (Frankrijk) in Bezons. Deze site heeft al een bouwvergunning voor een kantoorgebouw, maar ATENOR heeft in november een nieuwe bouwvergunningsaanvraag ingediend voor 35.000 m² kantoren, om het aspect van de duurzame ontwikkeling van het gebouw te optimaliseren. Het is de bedoeling te beginnen met de bouw zodra de vergunning wordt toegekend. Dit is voorzien in het tweede kwartaal van 2018.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (130.500 m² kantoren)

Nadat in het eerste semester van 2017 de gebouwen A en B van Vaci Greens werden verkocht, heeft ATENOR nu het gebouw Vaci Greens D verkocht in toekomstige staat van voltooiing. De werken aan dit gebouw zouden in januari 2018 voltooid moeten zijn.

Tegelijkertijd, en in het kader van de verhuurgaranties die werden gegeven aan de kopers van de gebouwen, sloten we ook nieuwe huurovereenkomsten voor diezelfde gebouwen A, B en D, waardoor hun bezetting respectievelijk 96%, 95% en 25% bedraagt, wat resulteert in een extra positieve impact op de resultaten van 2017.

De architecturale studies voor de ontwikkeling van de laatste blokken (E en F) van de campus (45.000 m²) zijn voltooid. Er zal binnenkort een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend worden.

Over het algemeen blijven de economische vooruitzichten gunstig en ze blijven de kantoorkaasmarkt en investeringsmarkt positief beïnvloeden.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC, EX HUNGARIA 30) – Hungàrialaan, Boedapest (85.500 m² kantoren en commerciële ruimtes)

ATENOR heeft een terrein van 19.000 m² verworven langs de Hungària-ring, een van de belangrijkste verkeersaders van Boedapest die meer bepaald het stadscentrum verbindt met de luchthaven, in de onmiddellijke nabijheid van openbaar vervoer (tram, bus, metro) en winkels aansluitend bij de kantoorfunctie. Op de site kan een campus van 4 kantoorgebouwen met commerciële ruimtes gebouwd worden, goed voor in totaal ongeveer 85.500 m², te ontwikkelen in fasen. De vergunningsaanvraag voor het eerste gebouw zou tegen het einde van dit jaar ingediend moeten worden, zodat de bouw in de loop van 2018 van start kan gaan.

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (73.180 m² kantoren)

Momenteel zijn de drie gebouwen (72.000 m²) volledig verhuurd. De laatste ruimtes maken nog het voorwerp uit van inrichtingswerken voor de huurders die in fasen hun intrek nemen in de gebouwen.

Er worden contacten onderhouden in het kader van de toekomstige verkoop van deze gebouwen, zonder dat ernaar gestreefd worden om een verkoop te sluiten in 2017, rekening houdend met de aanhoudende positieve evolutie van de investeringsmarkt.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard DACIA, CBD, Boekarest (15.000 m² kantoren)

De komende maanden wordt er een vergunningsaanvraag ingediend die betrekking heeft op 15.800 m² kantoorkaas in het kader van een ZSP (Zonaal Stedenbouwkundig Plan). Er werd een vergunning verkregen voor de restauratie van het geklasseerde gebouw, en de renovatiewerken zullen binnenkort van start gaan.

De huurmarkt heeft al interesse getoond voor dit ideaal gelegen project.

EXPOZITIEI – Avenue Expozitiei, Boekarest (44.000 m² kantoren)

ATENOR voltooide, via haar Roemeense dochteronderneming, de aankoop van een nieuwe site in Boekarest (Roemenië). Deze heeft een oppervlakte van ongeveer 11.600 m² en is gelegen in het noordwestelijke deel van de stad, in de zakenwijk (Expozitiei/Piata Presei Libere) van het expositiecenter Romexpo. Het is de bedoeling hier een kantoorcomplex van ongeveer 44.000 m² te ontwikkelen. Dit bewijst andermaal het verlangen van ATENOR om de ontwikkeling voort te zetten van innoverende vastgoedprojecten op de veelbelovende Roemeense vastgoedmarkt. In het eerste semester van 2018 zal een eerste vergunningsaanvraag ingediend worden.

Eigen aandelen

Als gevolg van de verschillende transacties in de loop van het 3e kwartaal en tot op heden, heeft ATENOR n.v. 30.250 eigen aandelen in handen. Hoewel het beleid van de onderneming op zich niet gericht is op een systematische terugkoop van eigen aandelen, grijpt ATENOR elke kans om eigen aandelen terug te kopen gezien de waarde van het aandeel en de comfortabele thesauriesituatie.

De dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS heeft nog altijd 163.427 aandelen ATENOR in handen, met het oog op de valorisatie van de optieplannen (2015 tot 2017) toegekend aan de werknemers en aan de dienstverleners van ATENOR.

Andere informatie

- In het kader van de bouw van het gebouw PIXEL in Luxemburg (2007) heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton, ATENOR Luxembourg gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,54 miljoen euro) en voor de betaling van verschillende andere vergoedingen. Op 9 maart 2012 heeft de Rechtbank van het Arrondissement Luxemburg gedeeltelijk gevolg verleend aan die vraag, tot beloop van 0,37 miljoen euro. Op 24 mei 2012 heeft ATENOR beroep aangetekend tegen dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekeningen van 2012. De procedure is nog altijd hangende in beroep. De pleidooien zijn vastgelegd op 8 januari 2018.

- Een geschil stelt ATENOR Luxembourg tegenover de tijdelijke associatie van de aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere, aan wie de bouw van PRESIDENT in Luxemburg was toevertrouwd. ATENOR eist onder meer voor de rechtbank de toepassing van de contractuele boetes wegens laattijdige uitvoering, terwijl de aannemers verschillende schadeloosstellingen eisen.

De procedures ten gronde zijn nog steeds aanhangig bij de arrondissementsrechtbank van Luxemburg. Deze rechtbank sprak op 17 november 2016 een vonnis "alvorens recht te doen" uit waarbij aan een expert een bijkomende expertiseopdracht werd toevertrouwd die van start ging op 26 april 2017.

De partijen kregen in september en oktober 2017 de gelegenheid om hun standpunt uiteen te zetten aan de Expert. Deze zet zijn opdracht voort, die begin 2018 zou kunnen resulteren in een voorafgaand rapport.

Zoals ATENOR sinds het begin van de gerechtelijke procedures heeft meegedeeld en heeft herhaald in haar jaarverslagen, heeft ATENOR er alle vertrouwen in dat haar standpunt en haar goede trouw zal blijken voor de rechtbank.

Financiële agenda

Jaarresultaten 2017	8 maart 2018
Algemene Vergadering 2017	27 april 2018
Tussentijds bericht (1 ^{ste} kwartaal 2018)	17 mei 2018
Halfjaarresultaten 2018	30 augustus 2018

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.be - www.atenor.be

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

