



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



## Gereguleerde informatie

### Tussentijdse<sup>1</sup> verklaring eerste trimester 2019

Terhulpen, 14 mei 2019

Dit persbericht bevat de informatie die op dezelfde dag werd gepubliceerd in afzonderlijke persberichten.

Sinds de publicatie van de jaarresultaten voor 2018 van 11 maart 2019, heeft ATENOR de ontwikkeling van zijn activiteiten voortgezet. Intussen telt de portefeuille 26 projecten, goed voor een totale oppervlakte in de orde van 1.170.000 m<sup>2</sup>.

De gunstige evolutie van de voorbije maanden voor de meeste projecten in de portefeuille getuigt van een actief beheer van onze projecten op een vastgoedmarkt die nog steeds tot tevredenheid stemt.

#### ➤ **HET BRUSSELS GEWEST** (25,44 % van de portefeuille)

ATENOR kadert zijn investeringen resoluut in de duurzame ontwikkeling van het gewest. Een evenwicht tussen het **economische**, **het sociale** en **het milieukundig** aspect.

**Het economisch aspect:** de Europese wijk is een belangrijke economische activiteitenpool in het gewest.

**THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (31.000 m<sup>2</sup> kantoren, 11.000 m<sup>2</sup> woningen).**

De bouwwerken zijn voltooid.

Op commercieel vlak zijn 94 % van de appartementen en de twee handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping verkocht (reserveringen niet meegerekend). In december 2018 verkocht ATENOR de NV The One Office, eigenaar van het kantoorgedeelte van het gebouw The One, aan Deka Immobilien Investment GmbH, een Duitse investeringsmaatschappij. ATENOR blijft wel verantwoordelijk voor de verhuur van het gebouw. De kantoorruimten werden te huur aangeboden in het kader van een oproep tot het indienen van kandidaturen door de Europese instellingen. Deze oproep had betrekking op de huur van ±100.000 m<sup>2</sup> kantoren tegen 2020-2024.

Op stedenbouwkundig vlak loopt het beroep tegen de RRUZ bij de Raad van State, en zou dit kunnen leiden tot een “technische” nietigverklaring van de RRUZ. Op termijn zien we echter geen schadelijke impact voor The One.

**REALEX [90 % ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (minimum 54.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Realex neemt deel aan de concurrentiegerichte dialoog die de Europese instellingen organiseren voor de aankoop van een conferentiecentrum van om en bij de 24.000 m<sup>2</sup> (bovengronds). Voor het kantoorgedeelte (± 30.000 m<sup>2</sup>) dat dit project vervolledigt, reageerde Realex ook op de oproep tot kandidaturen gelanceerd door de Europese instellingen, die betrekking heeft op de huur van ± 100.000 m<sup>2</sup> tegen 2020-2024.

Een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd eind 2018 ingediend om het project aan deze eisen aan te passen.

**Het sociale aspect:** ATENOR werkt mee aan de uitbreiding van het aanbod aan toegankelijke woningen, binnen een kwaliteitsvol stedelijk kader.

**CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 157.000 m<sup>2</sup>).**

Op commercieel vlak verloopt de verkoop van de appartementen en de service-flats verder op een bevredigende manier.

Na het afsluiten van de huurovereenkomst met IWG (voorheen Regus) voor een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>, deelt ATENOR vandaag mee dat er een nieuwe huurovereenkomst werd ondertekend met Unilever, wat het verhuurd percentage van het gebouw op 65 % brengt.

Daarnaast zullen de bouwwerken van de tweede fase, hoofdzakelijk een residentiële fase, binnenkort starten.

Ten slotte is er ook een architectuurwedstrijd bezig; deze gaat over de ontwikkeling van de derde fase van het project die betrekking heeft op de ontwikkeling van om en bij de 170 woningen.

**Het milieukundig aspect:** het vervoer per trein zal een centrale plaats innemen in het oplossen van milieukwesties en mobiliteitsproblemen. De stationsbuurten moeten plaatsen zijn met een intens stedelijk karakter en een hoge dichtheid.

<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

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

**VICTOR [50 % ATENOR]** – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ongeveer 109.700 m<sup>2</sup>).

De studies die moeten worden uitgevoerd in het kader van het Richtplan van Aanleg Zuid (RPA) werden op initiatief van de regering van het Brussels Gewest opgestart. De ontwikkeling van een nieuw project gaat verder om te stroken met de visie van het Gewest op de goede inrichting van de omgeving.

**CCN [33 % ATENOR]** – Gemeenten Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ongeveer 100.000 m<sup>2</sup>).

ATENOR, AG Real Estate en AXA IM - Real Assets, dat optreedt voor rekening van een van hun klanten, hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor het ontwikkelen van een omvangrijk project op de site gekend onder de naam CCN, grenzend aan het Brusselse Noordstation. Het project zou moeten starten in 2021 wanneer het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dat het merendeel van het huidige gebouw inneemt) de kantoren verlaten heeft.

➤ **ATENOR**, stedelijke actor: zowel in **VLAANDEREN** (1,37 % van de portefeuille) als in **WALLONIË** (8,65 % van de portefeuille).

ATENOR werkt mee aan de aanpassing van het stedelijk weefsel, dat noodzakelijk werd door de evolutie van de leef-, werk-, productie- en consumptiewijzen, enz.

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

Het is de bedoeling om een vergunning aan te vragen in het derde trimester van 2019, en om de werken zo snel mogelijk van start te laten gaan nadat de voormalige eigenaar de site heeft verlaten.

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – Terhulpen (woon- en kantorenproject van om en bij de 26.000 m<sup>2</sup>).

De renovatiewerken aan de kantoren langs de straatkant (fase 1 – 4.000 m<sup>2</sup>) zijn afgerond. De commercialisering van deze kantoren (verhuur/ verkoop) is bezig.

De tweede fase van het project (22.000 m<sup>2</sup> woningen), werd volledig herzien om tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente. Een vergunningsaanvraag zal in juni 2019 ingediend worden.

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

De commerciële herpositionering van het gebouw is afgerond; het gebouw heeft een bezettingsgraad van 96 %, wat toelaat om een verkoopproces op te starten, zonder dat er in dit stadium al een planning kan worden bepaald.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd project van ongeveer 75.000 m<sup>2</sup>).

Het commerciële succes van dit project is opmerkelijk, aangezien de eerste acht blokken van de eerste fase (268 woningen - 25.500 m<sup>2</sup> in totaal) allemaal (voor)verkocht zijn. De eerste zes werden opgeleverd en de volgende twee zijn in aanbouw, met opleveringen tot in 2020.

Bovendien is men voor de tweede fase bezig met de stedenbouwkundige vergunning voor 14.000 m<sup>2</sup> en 3 woningblokken. Op termijn zal de ontwikkeling van deze volgende fasen enkele honderden woningen omvatten.

**LA SUCRERIE** – Ath (183 woningen, 5 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m<sup>2</sup>).

De bouw van het 5<sup>de</sup> blok is afgerond. De commercialisering van de appartementen verloopt verder goed.

➤ **LUXEMBURG** (3,30 % van de portefeuille):

Het land met het internationaal sterke financiële imago ontwikkelt haar stedenbouwkunde stap voor stap; ATENOR is al meer dan 20 jaar aanwezig in het Groothertogdom Luxemburg en werkt overeenkomstig deze evolutie.

**NAOS [55% ATENOR]** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren/ winkels – 14.000 m<sup>2</sup>).

De oplevering van het gebouw is gepland voor juli 2019. Ter herinnering, de vennootschap Naos werd verkocht aan een groep institutionele beleggers in november 2018. Wij voeren onderhandelingen voor de verhuur van de resterende oppervlakken (73 % verhuurd).

**TWIST** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels – 14.300 m<sup>2</sup>).

Het BPA zou binnenkort moeten uitgereikt worden, en dan zal de bouwvergunning kunnen aangevraagd worden.

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

De aanvang van de werken startte in april na de benoeming van de algemene aannemer. Ter herinnering, het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december jongstleden.

De verhuur van de kantoorruimten werd gelanceerd in een markt waar het zeldzaam worden van oppervlaktes die onmiddellijk beschikbaar zijn, heeft geleid tot een tijdelijke vertraging.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

➤ **PARIJS** (5,01 % van de portefeuille):

De grootste Europese kantorenmarkt waar ATENOR is ingestapt aan een competitieve prijs.

**COM'UNITY 1 [99 % ATENOR]** – Bezons (Parijs) – (33.800 m<sup>2</sup> kantoren).

De bouwwerken en de commercialisering zijn aan de gang op de zeer actieve huurmarkt in de Péri-Défense.

**BORDS DE SEINE 2 [100 % ATENOR]** – Bezons (Parijs) – (25.000 m<sup>2</sup> kantoren).

Er werd een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend in maart 2019 voor de ontwikkeling aansluitend op Com'Unity. De aankoopbelofte met betrekking tot het terrein moet uitgeoefend worden in februari 2020.

➤ **LISSABON** (2,53 % van de portefeuille):

Een markt die wordt ingenomen door de woonactiviteit, waarbij de voorraad van meer dan 4,5 miljoen m<sup>2</sup> kantoren mooie opportuniteiten biedt voor professionele ontwikkelaars.

**PARC DES NATIONS** – Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (28.000 m<sup>2</sup> kantoren en 1.240 m<sup>2</sup> handelszaken).

ATENOR zal eind deze maand overgaan tot de aankoop van een terrein te midden van de buurt van de voormalige wereldtentoonstelling van 1998, vandaag het Parc des Nations genaamd. Het is de bedoeling om een vergunningsaanvraag in te dienen in 2019.

➤ **DÜSSELDORF** (0,30 % van de portefeuille):

De Duitse markt, die heel gestructureerd is, biedt aan ATENOR een relevante diversifiëring van zijn portefeuille. In Duitsland is er op de markt van Düsseldorf, de hoofdstad van een van de rijkste regio's van het land, Noordrijn-Westfalen, veel vraag naar woningen.

**AM WEHRHAHN** – Grote winkelstraat Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf – (3.500 m<sup>2</sup> woningen en winkels).

De aanvang van de werken is voorzien voor juli 2019. De huurovereenkomst met betrekking tot de supermarkt werd afgesloten. De commercialisering richt zich op een verkoop in toekomstige staat van voltooiing, in één blok.

➤ **WARSCHAU** (26,35 % van de portefeuille):

Van alle Europese markten inzake kantoorgebouwen, was die van Warschau in 2018 diegene met relatief de meeste activiteit. Die trend bevestigt zich begin 2019. ATENOR wil er een belangrijke positie innemen.

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER** – wijk Mokotow, Warschau – (59.000 m<sup>2</sup> kantoren).

Deze kantoren gelegen in de erg actieve wijk Mokotow zullen in twee fasen worden herontwikkeld. De eerste fase omvat de afbraak en heropbouw van UBC 1, het kleinste en oudste van de twee gebouwen. Een eerste vergunningsaanvraag zou kunnen ingediend worden in 2019. Ondertussen genereren de twee gebouwen jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 3 miljoen euro.

**FORT 7** – buurt van de luchthaven Chopin, Warschau – (250.000 m<sup>2</sup> met een gemengde bestemming).

ATENOR meldt vandaag dat er een overeenkomst is afgesloten via een Poolse dochteronderneming, met betrekking tot de aankoop van een terrein gelegen aan de ingang van de nieuwe "business corridor" die de Chopin-luchthaven verbindt met het stadscentrum. Het ontwerp van de zoneringsvoorwaarden staat de bouw toe van minstens 250.000 m<sup>2</sup> op dit terrein van 14,1 ha, hoofdzakelijk bedoeld voor het ontwikkelen van kantoren, hotels en/of conferentiecentrum en diensten.

➤ **BOEDAPEST** (12,68 % van de portefeuille):

Van de 28 landen van de Unie, kende Hongarije de sterkste economische groei in 2018. Deze economische groei geeft de vastgoedmarkt een sterke boost, in het bijzonder de hoofdstad Boedapest.

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

Na de verhuur en de verkoop van de 4 eerste gebouwen, is ATENOR gestart met de bouw en de commercialisering van de twee laatste gebouwen op een markt die het nog altijd goed doet.

Het gebouw F is voor 23 % voor-verhuurd, en er zijn verschillende onderhandelingen bezig voor de resterende oppervlaktes.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



**ARENA BUSINESS CAMPUS – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

ATENOR is begonnen met de bouw en de commercialisering van het gebouw A (23.000 m<sup>2</sup>), die een alternatieve lokalisatie biedt die de interesse van de markt opwekt.

**BECSI – Becsistraat 68-70 en 74-80, District 3 van Boedapest (15.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Via zijn Hongaars filiaal, heeft ATENOR overeenkomsten afgesloten om verschillende percelen die in totaal goed zijn voor een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> te verenigen, binnen district 3 van Boedapest. Op 300 meter van het commercieel centrum 'Új Udvar' ('New Court') is de site vlot toegankelijk met het openbaar vervoer en met de wagen.

Het project zal een kantoorgebouw bieden met drie verdiepingen. Er zal binnenkort een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend worden voor een bebouwbare oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>, om de bouwwerken te kunnen aanvatten tijdens het vierde trimester van 2019.

➤ **BOEKAREST (14,37 % van de portefeuille):**

Een dynamische markt die ondersteund wordt door een sterke economische groei, waar ATENOR investeert op opportunistische wijze.

**HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

Er lopen vergevorderde contacten met het oog op de verkoop van de vennootschap NGY die de 3 gebouwen in handen heeft, op een investeringsmarkt waar het aantal verkopers en kopers toeneemt.

Aangezien deze gebouwen ondertussen volledig verhuurd zijn, geniet ATENOR van huurinkomsten ten belope van 10 miljoen euro per jaar.

**DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (15.800 m<sup>2</sup> kantoren).**

De stedenbouwkundige procedure is ingewikkeld omdat het een geklasseerd deel en een ander nieuw en dichter deel aanpakt, maar ze kent een bevredigende evolutie. Alle vereiste toelatingen zouden naar verwachting in het derde trimester van 2019 moeten verkregen zijn, waardoor de bouw kan starten.

Er zijn nog steeds vergevorderde contacten voor de verhuur van het hele project.

**@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (54.000 m<sup>2</sup> kantoren).**

De vergunning voor meer dan 54.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte zal naar verwachting in het eerste semester van 2019 worden verkregen, wat de start van een eerste werkfase zal mogelijk maken. Er zijn al verschillende tekenen van belangstelling voor de huur van de oppervlakken.

**UP-SITE BUCHAREST – Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (2 torens met in totaal ± 250 appartementen).**

In december 2018 kocht ATENOR een stuk grond aan in het hart van de wijk Floreasca/Vacarescu vlakbij het meer van Floreasca en op 200 meter van het metrostation Aurel Vlaicu. De ontwikkeling van het project omvat 2 woontorens van 14 en 24 verdiepingen (250 appartementen en 400 parkeerplaatsen) en zou binnen enkele maanden moeten aanvangen.

**Overige informatie**

---

Op 29 april 2019 deed ATENOR opnieuw een beroep op het publiek spaargeld door 2 obligatieleningen op 4 en 6 jaar uit te geven, voor een totaal van 60 miljoen euro. Zoals verleden jaar was deze operatie een groot succes bij de particuliere beleggers en gekwalificeerde beleggers aangezien deze ruim werd overtekend. De opbrengst van deze uitgifte komt enerzijds het vast kapitaal van ATENOR versterken waarop de ontwikkeling van de activiteiten steunt en zal anderzijds de financieringslooptijden (2023 en 2025) verlengen.

**Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2019**

---

De aanwezigheid van ATENOR in verschillende landen met een ondersteunde economische groei, gekoppeld aan de uitbreiding van de activiteitenportefeuille, stelt ATENOR in staat om jaarlijks ruimschoots positieve resultaten neer te zetten.

Gelet op de lopende contacten wil ATENOR in dit stadium in 2019 een resultaat neerzetten dat vergelijkbaar is met het resultaat van 2018; die tendens zal desgevallend bevestigd worden via onze communicatie in de loop van de komende maanden.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



Na de aankondiging van een eerste ontwikkeling in Vlaanderen (in Deinze), een nieuwe aankoop in Boedapest, een eerste project in Portugal (Lissabon) en de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van de CCN-site, meldt ATENOR vandaag de ondertekening van een belangrijke overeenkomst over de aankoop van een terrein van om en bij de 14 hectare, gelegen in de buurt van de luchthaven Chopin in Warschau.

### ***Eigen aandelen***

---

ATENOR GROUP INVESTMENTS NV (100% dochteronderneming van Atenor) heeft nog steeds 163.427 Atenor aandelen (ongewijzigde situatie ten aanzien van 31 december 2018) en ATENOR LONG TERM GROWTH NV (100% dochteronderneming van Atenor) heeft er 134.385 (tegen 68.398 op 31 december 2018). De aandelen die deze twee filialen bezitten zijn bedoeld om de aangegane engagementen te realiseren ten aanzien van de begunstigden van de aandelenoptieplannen (zie ons 2018 jaarlijks financieel verslag 2018 - pagina 115).

### ***Financiële agenda***

---

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Halfjaarlijkse resultaten 2019                       | 4 september 2019 |
| - Tussentijdse verklaring van het derde trimester 2019 | 14 november 2019 |
| - Publicatie van de jaarresultaten 2019                | 9 maart 2020     |
| - Algemene vergadering 2019                            | 24 april 2020    |

### ***Contact en Informatie***

---

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevillie s.a., CEO of Sidney D. Bens, CFO.

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