

## Tussentijds bericht<sup>1</sup> eerste kwartaal 2013

Terhulpen, 26 april 2013

Atenor Group ging voort met de ontwikkeling van haar 11 projecten in portefeuille, in totaal goed voor een oppervlakte in de orde van 650.000 m<sup>2</sup>. Over het algemeen kenden de projecten de voorbije maanden een gunstig verloop, meer bepaald:

### **UP-SITE** - Kanaalzone, Brussel

Voor het kantoorgedeelte gaat de bouw voort van de blokken B2 (verkocht aan PMV) en B1 (± 10.000 m<sup>2</sup>, het enige gebouw van het project dat nog te huur en te koop staat). De voorlopige oplevering is respectievelijk gepland voor augustus en september 2013.

Op het vlak van de woningen is de verkoop van de appartementen van de toren en van de "villa-gebouwen" positief geëvolueerd, op een markt die de voorbije maanden nochtans een vertraging kende door de aanhoudende sombere economische omstandigheden. Deze evolutie laat zien dat het project nu door zijn specifieke eigenschappen voor een eigen dynamiek heeft gezorgd. De openstelling van een modelappartement in februari heeft nuttig bijgedragen aan deze dynamiek.

### **PORT DU BON DIEU** – Namen

De stedenbouwkundige vergunning voor de locatie van de twee huizen die grenzen aan het oorspronkelijke project werd onlangs uitgereikt. Het hele project bevat nu 140 appartementen (+9) en zet de toegang naar de stad nog harmonieuzer in de kijker. De voorbereidende afbraakwerken zijn klaar en de sanerings- en bouwwerken gaan in mei van start. De commercialisering van een eerste blok met 46 appartementen en 4 winkels werd in januari 2013 gelanceerd en de eerste appartementen werden reeds verkocht.

### **HERMES BUSINESS CAMPUS** - D. Pompeiulaan, Boekarest

De bouwwerken van de eerste fase worden voortgezet (18.000 m<sup>2</sup>, oplevering gepland in november 2013) op een markt waar nog steeds een grote vraag heerst door multinationals uit verschillende sectoren die hier een filiaal willen oprichten of hun activiteiten willen herlokalisieren. De overeenkomst die begin 2013 werd gesloten voor een eerste huurcontract (voor een beperkte oppervlakte van ± 650 m<sup>2</sup>) wordt voor het einde van dit semester in formele vorm gegoten. Er zijn trouwens verschillende besprekingen aan de gang voor de huur van 1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>.

### **VACI GREENS** - Vaci Corridor, Boedapest

De bouw van gebouw A (17.362 m<sup>2</sup>) loopt stilaan ten einde, zodat dit opgeleverde gebouw tegen juni 2013 op de markt kan worden gebracht. Ondanks de aanhoudende malaise op de markt wijzen de lopende contacten toch op de mogelijkheid om een eerste overeenkomst te sluiten voor een gedeeltelijke verhuring vóór het einde van dit semester. Er lopen ook nog andere contacten, maar het is nog niet mogelijk om de commerciële concretisering te preciseren.

### **TREBEL** - Belliardstraat, Brussel

Op basis van de onlangs verleende adviezen door de gemeentelijke en gewestelijke overheden binnen het normale verloop van de onderzoeksprocedure van de stedenbouwkundige vergunningaanvraag, besloot Atenor om de oorspronkelijke vergunningsaanvraag die in december 2011 werd ingediend, te wijzigen. De stedenbouwkundige vergunning zou bijgevolg binnenkort moeten worden uitgereikt, terwijl de milieuvergunning al werd verkregen. De wijzigingen die aan het project werden aangebracht doen geen afbreuk aan de overeenkomst die in 2012 gesloten werd met het Europees Parlement. De verkoop van dit project aan het Europees Parlement kan dus de komende maanden concrete vorm krijgen.

### **VICTOR** - Zuidstation, Brussel

De wijzigingen aan het project Victor op aanbeveling van de effectenstudie, werden doorgevoerd en ingediend op 6 maart 2013 (wat het aandeel woningen op meer dan 10.000 m<sup>2</sup> brengt). Naast het onderzoek van de vergunningaanvraag voor Victor hebben de gewestelijke autoriteiten besloten om een richtinggevend schema op te

<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.

stellen voor de hele Zuidwijk. Het tempo van het verdere onderzoek van de vergunningaanvraag voor Victor wordt dan ook bepaald door de opstelling van het richtinggevend schema voor de hele Zuidwijk, wat enerzijds de evolutie van het onderzoek van de vergunningaanvraag enigszins vertraagt, maar anderzijds zou moeten bijdragen tot een goede integratie van het project in de wijk. De vergunningen zouden in de loop van 2013 verkregen moeten worden.

## **BRUSSELS EUROPA - Wetstraat, Brussel**

Het RRUZ (Règlement Régional d'Urbanisme Zoné) dat onontbeerlijk is om vastgoedprojecten uit te voeren binnen de PUL-perimeter (Paysage Urbain Loi/Stadsproject Wet) werd gewijzigd na de effectenstudie en het openbaar onderzoek. De nieuwste versie van het RRUZ zou binnenkort moeten worden goedgekeurd door de Regering van het Brussels Gewest. De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning die wij in december 2012 hebben ingediend voor een nieuw gemengd project van 44.000 m<sup>2</sup>, zal moeten worden aangepast in het normale verloop van de effectenstudie zonder daarom nieuwe vertragingen op te lopen.

## **CITY DOCKS - Kanaalzone, Anderlecht**

Het nieuwe GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) werd na een eerste lezing eind maart 2013 vastgelegd door de Regering van het Brussels Gewest. Dit GBP-project voorziet voor het perceel City Docks in een gewijzigde bestemming, wat nodig is voor de uitvoering van een groot gemengd stadsproject.

Wij hebben vertrouwen in het potentieel van dit project omdat de ontwikkeling ervan past in de aanpak van een aantal uitdagingen waar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor staat. Het GBP zou voor het eind van dit semester definitief moeten worden goedgekeurd, zodat we een eerste vergunningaanvraag kunnen indienen.

De voormalige huurder van de industriële site is trouwens volop bezig met de sanerings- en afbraakwerken die door hem moeten worden uitgevoerd.

## **LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg**

Het BPA-project (bijzonder plan van aanleg) voor de site van de gewezen brouwerij Henri Funck in Luxemburg werd definitief goedgekeurd. In het kader van de normale stedenbouwkundige procedure hebben we een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van ± 11.000 m<sup>2</sup> woningen (86 appartementen), kantoren en winkels. Verwacht wordt dat de vergunning in oktober 2013 verkregen zal worden, en dan wordt de officiële commercialisering gelanceerd.

## **AU FIL DES GRANDS PRÉS - Bergen**

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eerste blok van 78 woningen in het kader van het bestaande GRS (Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) zou in de loop van mei verkregen moeten worden. Een tweede vergunningsaanvraag, ook in het kader van het bestaande GRS, voor de bouw van ± 9.000 m<sup>2</sup> woningen wordt momenteel opgesteld. Bovendien worden er andere stedenbouwkundige tools besproken met de gemeentelijke en gewestelijke overheden om een harmonieuze ontwikkeling van deze hele nieuwe wijk te bevorderen.

## **DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK - Ath**

ATENOR zal binnenkort de koopakte van de grond laten verlijden die het voorwerp was van een wedstrijd georganiseerd door de gemeente Ath voor de ontwikkeling van de site van de Voormalige Suikerfabriek in de stationswijk. De stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van het historische gebouw op de site om er 16 woningen en een ruimte voor publieke voorzieningen op te richten zou in de loop van mei verkregen moeten worden. De commercialisering wordt gelanceerd zodra de vergunning ontvangen is. Een tweede vergunningsaanvraag voor de bouw van ± 20.000 m<sup>2</sup> woningen wordt momenteel opgesteld.

## **ANDERE INFORMATIE**

De uitbating van het hotel (South City Hotel, Zuidstation, Brussel) onder de merknaam PARK INN, genereerde een goed bedrijfsresultaat in het eerste kwartaal van 2013. Gezien de financiële markten die weinig perspectieven bieden voor investeringen in dit nochtans kwaliteitsvolle soort vastgoed, besloot Atenor in overleg met haar partners om de commerciële stappen met het oog op de verkoop van de vennootschap die eigenaar is van het hotel uit te stellen.

In het kader van de dossiers van kasgeldvennootschappen en, in het bijzonder, in het dossier van de verkoop in 1999 van de n.v. Entreprises Migeotte aan de Société Générale (Frankrijk), besloot de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Antwerpen om Atenor en sommige van haar huidige en voormalige leidinggevenden door te verwijzen naar de correctionele rechtbank. Tegen deze beslissing werd cassatieberoep aangetekend op uitsluitend initiatief van andere

verdachten. Dit cassatieberoep heeft als gevolg dat de voortzetting van dit lange gerechtelijke proces vertraging oploopt, dat al enkele jaren wordt vermeld in de jaarverslagen van Atenor.

In het kader van het zogenaamde "Erasmone – American Energy" dossier zou de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Brussel zich in het tweede semester moeten uitspreken over het beroep tegen een beschikking tot verwijzing van september 2011 ten aanzien van 13 vennootschappen en personen, waaronder Atenor Group en Stéphan Sonnevillie, de vertegenwoordiger van de gedelegeerd bestuurder van Atenor Group.

Tot slot is het dossier "D-side - Cabepo" momenteel in behandeling bij de Raadkamer van Brussel; die heeft de zaak voor onbepaalde tijd uitgesteld omdat één van de partijen aanvullende onderzoeksverrichtingen had gevraagd.

Over het algemeen bevestigt Atenor Group, die volledige medewerking heeft verleend aan de onderzoeken door de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, dat zij geen enkele fraude heeft gepleegd volgens het fiscaal recht of het vennootschapsrecht en dat ze ervan overtuigd is dat in alle dossiers wordt erkend dat ze te goeder trouw heeft gehandeld.

## **VOORSTEL VAN DIVIDEND EN DIVIDENDBELEID**

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 26 april 2013 voorstellen om voor het boekjaar 2012 een bruto dividend van 2,00 euro uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en, voor het eerst, in de vorm van een optioneel dividend.

De Raad van Bestuur is van plan om de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven als vergoeding voor de inbreng van de dividendvorderingen vast te stellen op 27 euro. De modaliteiten zullen worden toegelicht op de Algemene Vergadering.

## **VOORUITZICHTEN VOOR HET VOLLEDIGE BOEKJAAR 2013**

De zeer specifieke niches waarin Atenor actief is, zijn afhankelijk van complexe stedenbouwkundige procedures.

Tijdens het eerste kwartaal van 2013 hebben de procedures voor de projecten in de portefeuille een gunstige ontwikkeling gekend, maar de geplande timing voor de uitvoering van de projecten kan wel wijzigen.

De vastgoedmarkt voor zowel woningen als kantoren is trouwens nauw verbonden met de evolutie van de economische conjunctuur, vooral in België, maar ook in Boedapest en Boekarest, waar we aanwezig zijn.

Niettegenstaande de bevredigende evolutie van de commercialisering van de projecten in de portefeuille gedurende de afgelopen maanden blijft Atenor voorzichtig in dit stadium over de timing van de toekomstige resultaten en het verwachte rentabiliteitsniveau vanwege het algemene heersende klimaat van onzekerheid.

## **EIGEN AANDELEN**

Tijdens het eerste kwartaal 2013 heeft ATENOR geen aandelen verworven.

ATENOR bezit vandaag 157.583 aandelen, verworven tegen een gemiddelde prijs van 40,45 euro voor een totaal bedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007 tot 2012 te dekken.

## **FINANCIËLE AGENDA**

- |                                                                                                                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - Algemene vergadering 2012 en persbericht met betrekking tot de modaliteiten van het optioneel dividend                                                                         | 26 april 2013    |
| - Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering en toekenning van de effecten verkregen in het kader van de uitoefening van het optioneel dividend) | 30 mei 2013      |
| - Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2013                                                                                                                                    | 27 augustus 2013 |
| - Tussentijds bericht (derde kwartaal 2013)                                                                                                                                      | 14 november 2013 |
| - Bekendmaking van de jaarresultaten 2013                                                                                                                                        | 6 maart 2014     |
| - Algemene vergadering 2013                                                                                                                                                      | 25 april 2014    |

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

☎ +32-2-387.22.99 - 📠 +32-2-387.23.16 - e-mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be) - [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

ATENOR GROUP is een vennootschap voor vastgoedpromotie met beursnotering op NYSE 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 GROUP in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan strenge criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB