

## Tussentijdse verklaring<sup>1</sup> voor het derde kwartaal van 2020

Terhulpen, 18 november 2020

ATENOR heeft de ontwikkeling van haar activiteiten voortgezet (29 projecten in haar portefeuille voor een totaal van meer dan 1,27 miljoen m<sup>2</sup>) en besteedt er resoluut bijzondere aandacht aan om deze in een logica van duurzame ontwikkeling in te schrijven. De gunstige ontwikkeling van de projecten in de voorbije maanden, ondanks de context van de gezondheidscrisis, getuigt van een actief beheer op een vastgoedmarkt die sterk vertraagt.

Ter herinnering, de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van de toegestane bovengrondse oppervlakten (vergunning) of potentieel bebouwbare oppervlakten (in studie of waarvoor de vergunningsprocedure nog loopt).

### ➤ **HET BRUSSELS GEWEST** (22,46% van de portefeuille)

**THE ONE** – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (kantoren en woningen).

Zoals overeengekomen bij de ondertekening van de vruchtgebruikovereenkomst op 29 juni 2020, komt ATENOR tussen voor de aanleg van specifieke voorzieningen bestemd voor de vestiging van Europese ambtenaren in het gebouw.

**REALEX [90% ATENOR]** – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (58.400 m<sup>2</sup> kantoren)

De effectenstudie betreffende de bouwvergunningaanvraag die de inplanting van een nieuw Conferentiecentrum voorziet werd op 5 november afgerond. De overlegcommissie staat vastgelegd op 25 november.

Tezelfdertijd, wordt de procedure voor de goedkeuring van de verwerving van het nieuw Conferentiecentrum door de Europese Unie voortgezet in overeenstemming met de interne procedures van de Europese Unie. Uiteraard is het nieuw Conferentiecentrum een voorbeeldig gebouw en sluit het volledig aan bij de hoofdlijnen van de Europese Green Deal.

**CITY DOX** – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 117.500 m<sup>2</sup>).

De bouw van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) wordt voortgezet. Bijna alle appartementen (97%) werden verkocht. Wat fase 3 betreft, is de vergunningsaanvraag betreffende o.a. 171 woningen in behandeling. De laureaat van de architectuurwedstrijd voor de bouw van een geheel van woningen en een school (fase 4) werd in september aangewezen. Het gaat om de vereniging B-architecten & B-bis architecten + VELD.

Wij herinneren u er graag aan dat alle ontwikkelde woningen in dit project voldoen aan de grote lijnen van de regeringsverklaring qua stedelijkheid en bereikbaarheid.

**VICTOR [50% ATENOR]** – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 94.300 m<sup>2</sup>).

Het project werd herwerkt en aangepast om binnen de grote lijnen van het RPA "Zuid" te passen, zoals uiteengezet door de politiek. Men heeft echter een nieuwe vertraging vastgesteld in de uitwerking van het RPA, in een wijk die nochtans dringend aan vernieuwing toe is. Wij wachten, net als andere actoren die actief zijn in de wijk, af tot het RPA binnenkort aan openbaar onderzoek wordt onderworpen. Het Victor project biedt 72.500 m<sup>2</sup> aan kantoren en meer dan honderd betaalbare en passieve woningen die door CityDev geselecteerd werden in het kader van een oproep tot het indienen van projecten. De ontwikkeling van dit project zal een onbetwistbare bijdrage leveren aan de wijk op het gebied van mobiliteit, diversiteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

**CCN [33% ATENOR]** – Gemeenten Schaarbeek & Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ±130.000 m<sup>2</sup>)

De studies verlopen naar behoren in de richting van de indiening van een bouwaanvraag voor de volledige site begin 2021. De vergunning voor de "gedeeltelijke afbraak" wordt eerstdaags verwacht.

Het ontwerp van dit project beantwoordt volledig aan de uitdagingen van de mobiliteit en de stedelijkheid die de regering onlangs heeft uitgekozen om open te staan voor een brede openbare raadpleging.

**BEAULIEU** – Beaulieu 5 tot 11, Oudergem (ongeveer 24.500 m<sup>2</sup> kantooruimte)

Een verlenging op korte termijn is in afronding met het OIB, de huidige bezetter van de ruimten. Ondertussen bestudeert ATENOR een ingrijpende renovatie van deze twee panden, in goede verstandhouding met de eigenaar van het naastgelegen gebouw, teneinde een bouwvergunning in te dienen vóór eind 2020.

De voorgestelde renovatie belooft voorbeeldig te zijn in termen van erfgoed (behoud van stijl, afmetingen en edele materialen) en in het gebruik van innovatieve materialen en nieuwe technologieën die een "smart" gebruik van het gebouw bevorderen.

<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.

➤ **VLAANDEREN** (1,27% van de portefeuille)

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Stadscentrum – Tolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen & winkels - 32.150 m<sup>2</sup>)

Het verkrijgen van de milieuvergunning is voorzien voor de eerste helft van 2021, zodat de commercialisatie op dat moment van start zal kunnen gaan.

➤ **WALLONIË** (7,13% van de portefeuille)

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – Terhulpen (woningen [80% ATENOR] 27.000 m<sup>2</sup> en kantoren [100% ATENOR] 4.000 m<sup>2</sup>)

Het project werd herzien om in overeenstemming te zijn met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangegeven in de studies van de Gebieden van Gemeentelijk Belang (Zone d'Enjeu Communal). Een nieuwe vergunningsaanvraag zal worden ingediend zodra de ZEC-procedure van de gemeente het toelaat. Ter herinnering, dit project beantwoordt aan de fundamentele principes die onmisbaar zijn geworden in de strijd tegen klimaatverandering, namelijk door het vermijden dat woningen zich buiten de centra verspreiden. Verder verwelkomt het kantoorgebouw zijn 5<sup>de</sup> huurder en heeft daarmee een bezettingsgraad van 25%.

**LE NYS DAM** – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.575 m<sup>2</sup>).

Het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. De inning van de huren lijdt niet onder de huidige uitzonderlijke gezondheidscrisis. ATENOR behoudt haar voornemens om het actief te verkopen zodra de marktvoorwaarden vervuld zijn.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd project van 49.200 m<sup>2</sup>).

De bouwvergunning voor het deel kantoren (14.600 m<sup>2</sup>) werd afgeleverd. De werken zullen binnenkort van start kunnen gaan, van zodra deze gebouwen volledig verkocht zijn (2.900 m<sup>2</sup> aan de VDAB, 8.600 m<sup>2</sup> aan de Federatie Wallonië-Brussel en 3.100 m<sup>2</sup> aan de TEC). Een bouwvergunning voor een eerste fase bestaande uit 111 woningen werd geweigerd en zal worden herwerkt om aan de specifieke verzoeken van de stad Bergen te voldoen. Dit project biedt passieve woningen aan om tegemoet te komen aan de groeiende vraag die op de Bergense markt werd vastgesteld.

**LA SUCRERIE** – Ath (183 woningen, 5 winkels, 1 kinderopvang)

De verkoop van de laatste appartementen wordt voortgezet.

➤ **NEDERLAND** (2,32% van de portefeuille):

**Verheeskade [50% ATENOR]** – Den Haag, Nederland (Woningen / winkels – 58.000 m<sup>2</sup>)

Op 2 juli 2020 heeft ATENOR een overeenkomst gesloten, onder de gebruikelijke voorwaarden, met het oog op het verwerven van een aandeel van 50% aan de zijde van een gerenommeerde lokale speler in een ontwikkelingsproject van 58.000 m<sup>2</sup>. De bouwvergunningaanvraag is in behandeling.

➤ **LUXEMBURG** (6,90% van de portefeuille):

**TWIST** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels – 15.060 m<sup>2</sup>).

De bouwvergunning werd eind augustus verkregen en de werken zullen naar verwachting midden januari 2021 van start gaan.

De commercialisatie van de woningen zal binnenkort worden gestart. Wat de kantoren betreft, zijn er al besprekingen aan de gang.

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

De bouwwerken verlopen volgens planning. Ter herinnering, het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december 2018. De commercialisatie van de kantoorruimten is volop aan de gang.

**PERSPECTIV' (VROEGER LANKELZ) [50% ATENOR]** – Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (mix van woningen, winkels en kantoren) - 67.850 m<sup>2</sup>

De studies worden voortgezet en een vergunningsaanvraag voor het geheel zal eind maart 2021 worden ingediend voor een levering gepland voor eind 2021.

**SQUARE 42** – Central Square, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg - 21.600 m<sup>2</sup> - mix van kantoren en winkels

Dit project, verworven ter gelegenheid van een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m<sup>2</sup> kantoren en 1.238 m<sup>2</sup> winkels. Een vergunningsaanvraag zal begin 2021 worden ingediend en de werken zullen in 2022 van start gaan.

➤ **PARIJS** (4,65% van de portefeuille):

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

De bouwwerken worden voortgezet – zonder dat dit gevolgen heeft op de uiterste deadline (derde kwartaal 2021). In een markt die grotendeels vertraagd is, steunt de commercialisatie op gedifferentieerde argumenten, die specifieke oplossingen bieden op de vragen rond arbeidsorganisatie die door de gezondheids crisis aan de orde gesteld worden. Besprekingen zijn aan de gang.

**U'MAN – Bezons (Parijs) – (25.450 m<sup>2</sup> kantoren)**

Dit project, gelegen naast Com'Unity, beschikt, sinds eind 2019, over een bouwvergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is, voor de bouw van 25.500 m<sup>2</sup> kantoren.

➤ **DÜSSELDORF** (1,44% van de portefeuille):

**AM WEHRHAHN – Winkelstraat Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf – (4.245 m<sup>2</sup> woningen en winkels).**

De bouwwerken worden verdergezet. De commercialisering richt zich op een verkoop in de toekomstige staat van voltooiing in één blok.

**HEINDRISCHSTRASSE – Universiteitswijk, Düsseldorf – (14.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

In juli 2020 verwierf ATENOR via een nieuwe dochteronderneming een tweede project in Düsseldorf. Met dit project ontwikkelt ATENOR haar eerste kantoorproject in Duitsland. Er lopen studies voor het indienen van een bouwvergunningaanvraag.

➤ **LISSABON** (2,30% van de portefeuille):

**WELLBE – Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (27.850 m<sup>2</sup> kantoren en 1.250 m<sup>2</sup> winkels).**

De vergunningaanvraag werd in november 2019 ingediend. Ze heeft betrekking op 27.850 m<sup>2</sup> kantoorruimten en 1.250 m<sup>2</sup> winkelruimten. Het verkrijgen van de bouwvergunning is voorzien voor eind 2020, zodat de commercialisatie op dat moment van start zal kunnen gaan.

➤ **WARSCHAU** (24,21% van de portefeuille):

**LAKESIDE – wijk Mokotow, Warschau – (56.790 m<sup>2</sup> kantoren).**

Een eerste bouwvergunning werd ingediend voor de afbraak van het eerste bestaande gebouw (Lakeside I) en de bouw van het nieuwe klasse A gebouw met een huuroppervlakte van 24.000 m<sup>2</sup>.

De aflevering van de bouwvergunning is voorzien voor eind 2020, zodat de commercialisatie op dat moment van start zal kunnen gaan. Ondertussen genereren beide gebouwen € 2,7 miljoen jaarlijkse huurinkomsten.

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

De besprekingen met de stad betreffende de aanpassing van het masterplan werden onmiddellijk na de lockdown verdergezet. De studies betreffende de ontwikkeling van een eerste fase hotel/ kantoren zijn gevorderd.

➤ **BOEDAPEST** (13,43% van de portefeuille):

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (blokken E 26.025 m<sup>2</sup> en F 27.525 m<sup>2</sup> kantoren).**

De 5de (E) en 6de (F) gebouwen van deze campus werden opgeleverd. Ter herinnering, gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Het aandeel in voorverhuur bedraagt 40 %.

Het gebouw Vaci Greens F is reeds voor 73% voorverhuurd. Er zijn onderhandelingen gaande voor de verkoop, maar gezien de gezondheids crisis is het niet mogelijk om te zeggen of de transactie in 2020 afgerond zal kunnen worden.

**ARENA BUSINESS CAMPUS – Hungàrialaan, Boedapest (80.400 m<sup>2</sup> kantoren).**

Het eerste gebouw (A) werd opgeleverd. Reeds 17 % van het gebouw werd voorverhuurd en de commercialisatie wordt verdergezet. Tegelijkertijd worden de funderingswerken van het tweede gebouw (« B ») voortgezet.

**ROSEVILLE – Becsistraat 68-70 en 74-80, District 3 van Boedapest (16.150 m<sup>2</sup> kantoren en winkels)**

De bouwvergunningaanvraag werd in juni ingediend en de vergunning werd op 3 september 2020 verkregen. De bouwwerkzaamheden zijn gaande.

**BAKERSTREET – Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (18.750 m<sup>2</sup> kantoren en winkels)**

Een bouwaanvraag werd in september 2020 ingediend. De aflevering van de bouwvergunning wordt binnenkort verwacht, wat zal toestaan om de commercialisatie van start te laten gaan.

➤ **BOEKAREST** (14,00% van de portefeuille):

**HERMES BUSINESS CAMPUS** – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.130 m<sup>2</sup> kantoren).

De gebouwen werden in september 2020 voor een bedrag van € 80 miljoen geherfinancierd op lange termijn.

Onderhandelingen voor de verkoop van de gebouwen zijn gaande, maar op dit moment is, gezien de gezondheids crisis, niet te zeggen of de transactie in 2020 zal kunnen worden afgerond. Deze verkoop heeft in ieder geval slechts een beperkte impact op de boekhouding. Ondertussen werden de huurcontracten van deze gebouwen vernieuwd en genereren ze circa € 10,3 miljoen huurinkomsten per jaar.

**DACIA ONE** – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (13.500 m<sup>2</sup> kantoren).

De bouwwerken werden in de loop van februari 2020 opgestart en zouden in het derde trimester van 2021 voltooid moeten zijn. Ter herinnering, het gebouw is reeds volledig voorverhuurd. Onderhandelingen voor de verkoop van het gebouw zijn gaande, maar op dit moment is, gezien de gezondheids crisis, niet te zeggen of de transactie in 2020 zal kunnen worden afgerond.

**@EXPO** – Expozitieilaan, Boekarest (54.720 m<sup>2</sup> kantoren en winkels)

De werken van het eerste deel zijn in februari 2020 van start gegaan. De voorverhuur bedraagt momenteel 20%. Besprekingen voor de verhuur van het saldo zijn aan de gang.

**UP-SITE BUCHAREST** – Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (2 toren voor een totaal van 31.250 m<sup>2</sup> woningen en winkels)

De bouwvergunning werd in juni 2020 verkregen. Een voorafgaande commercialisatie wordt overwogen op een midden tot hoogwaardige residentiële markt die in Boekarest nog steeds actief blijft.

**Impact van de Covid-19 crisis en vooruitzichten voor de boekjaren 2020 en 2021**

Europa kent momenteel een tweede Covid golf. De drastische inperkingsmaatregelen die werden genomen beginnen nu al, na 2 weken, goede resultaten op te leveren. Daarnaast wordt bemoedigend nieuws verspreid over de ontwikkeling van vaccins. Dit is de algemene context.

In de vastgoedsector merken we de volgende punten op :

- Een nieuwe vertraging, maar zeker geen stilstand, in de procedures voor vergunningsaanvragen. Waar een politieke/ administratieve consensus vereist is voordat een onderzoek wordt gestart, lopen de vertragingen op.
- Geen of zeer weinig impact in termen van vertragingen bij de bouw van gebouwen.
- Als gevolg van de economische onzekerheden, een vertraging van de take-up van 20 tot 50% in alle Europese kantorenmarkten.
- Variabele effecten van de ene markt op de andere wat de verkoop van appartementen betreft.
- Een vertraging wat de transacties op de beleggingsmarkt betreft, voornamelijk vanwege de logistieke moeilijkheid van het uitvoeren van aankoopprocedures (technische due diligence, juridisch enz.)
- Geen invloed op de prijzen van kantoorvastgoed en op de interesse van institutionele beleggers. Kwalitatief vastgoed behoudt zijn status van vluchtwaarde.
- Een vertraging bij de implementatie van bankleningen (om logistieke redenen) en een lichte verstrenging van het kredietbeleid.
- Elke dag levert zijn studie op over het belang en vooral de beperkingen van telewerken. Wat de post-covid-wereld ook zal zijn, de noodzakelijkheid voor een bedrijf om over een krachtig hoofdkantoor te beschikken hoeft niet meer te worden aangetoond.

Met het oog op deze feiten, en aanwezig in 9 Europese landen en voornamelijk in twee marktsegmenten, verduidelijkt ATENOR de gevolgen die haar betreffen :

- De teams van ATENOR treden proactief op om ervoor te zorgen dat de lopende vergunningsprocedures worden voortgezet. Tot dusver, en gezien de gemiddelde duur van een project, veranderen de huidige omstandigheden noch specifiek noch materieel de economische aspecten van een project.
- Alle projecten verlopen volgens budget en planning.
- De commercialisatie (verhuur) van kantoorruimten verloopt bij alle projecten duidelijk langzamer en moeizaam; De uitleg is bekend: de economische actoren stellen in tijden van onzekerheid hun beslissingen uit. De paar lopende onderhandelingen weerspiegelen echter een handhaving van het huurpeil.
- De verkoop van appartementen wordt voortgezet, zonder een grote vertraging op te merken.
- De afronding van lopende verkooptransacties van onroerend goed hangt van logistieke aspecten af. Bovendien hebben kopers, zoals doorgaans in de vastgoedpraktijken, een banklening nodig voor een deel van de investering, waarvan de implementatie vrij traag verloopt.

De eerste conclusies die wij daaruit kunnen trekken zijn :

- De fundamenteën van het bedrijfsmodel blijven uitstekend. ; Meer zelfs, we kunnen redelijkerwijs rekenen op een bevleeging voor nieuwe kantoorruimten na de gezondheids crisis : kantoren die gericht zijn op het belang van samenwerking, op het nut van een plek waar de bedrijfscultuur ontwikkeld kan worden, en op gebouwen met bevestigde milieuhoeftigheden.  
In dit verband zou een neerwaartse trend in de totale kantoorruimten, indien het bewezen zou worden, quod non, geen invloed hebben op het bedrijfsmodel van ATENOR voor zover ATENOR nieuwe gebouwen levert, terwijl economische actoren verouderde gebouwen verlaten.
- De vertragingen die de afgelopen maanden werden geregistreerd, zowel wat de verhuur van kantoren als de afronding van verkooptransacties betreft, laten ons niet toe om de timing van de resultaatvorming te beheren. Om die reden kunnen we vandaag nog geen nauwkeurigere indicatie van het resultaat voor 2020 geven, doch kunnen we het minimum niveau van circa € 20 miljoen bevestigen als er verder geen nieuwe grote desinvesteringen plaatsvinden , dit zoals aangekondigd in de halfjaarresultaten (ongeveer 20 miljoen euro).
- Wat de kasmiddelen betreft, deed ATENOR, als onderdeel van haar ge diversifieerd financieringsbeleid en naast de recente versterking van haar eigen middelen, opnieuw een beroep op de publieke spaartegoeden door de uitgifte van een obligatielening (Retail Bond) in twee termijnen, één voor een periode van 4 jaar (2024) en de andere voor een periode van 6 jaar (2026) voor een totaal van € 100 miljoen. Deze ruim overtekende transactie is succesvol geweest bij particuliere en gekwalificeerde beleggers. ATENOR beschikt dus over voldoende kasstroom, ongeacht de economische vertraging en de afstotingen van nieuwe projecten, om de ontwikkeling van de projecten in haar portefeuille en haar internationale groeipolitiek te verzekeren.
- Gezien de vooruitzichten op middellange en lange termijn en de relevantie van de positie van ATENOR, kunnen we ons dividendbeleid nu al bevestigen.
- De resultaten voor 2021 zullen worden beïnvloed door eventuele resultaten die van 2020 naar 2021 zullen worden overgedragen en door het tijdschema volgens hetwelk de gezondheids crisis zal beëindigen.

### **Financiële agenda**

Bekendmaking van de jaarresultaten 2020	maandag, 8 maart 2021
Algemene Vergadering 2020	vrijdag, 23 april 2021
Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2021)	maandag, 10 mei 2021
Halfjaarlijkse resultaten 2021	maandag, 6 september 2021
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2021)	donderdag, 18 november 2021

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevill SA, CEO of Sidney D. Bens, CFO.  
T +32-2-387.22.99 - e-mail : [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu) - [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

ATENOR is een vennootschap voor stadsontwikkeling met Europese expertise en is genoteerd 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



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT