



ATEB
LISTED
EURONEXT



Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du premier trimestre 2021 et update

La Hulpe, le 19 mai 2021

Au cours du premier trimestre, en dépit de la persistance de la crise sanitaire, ATENOR a poursuivi de manière active le développement des projets en portefeuille

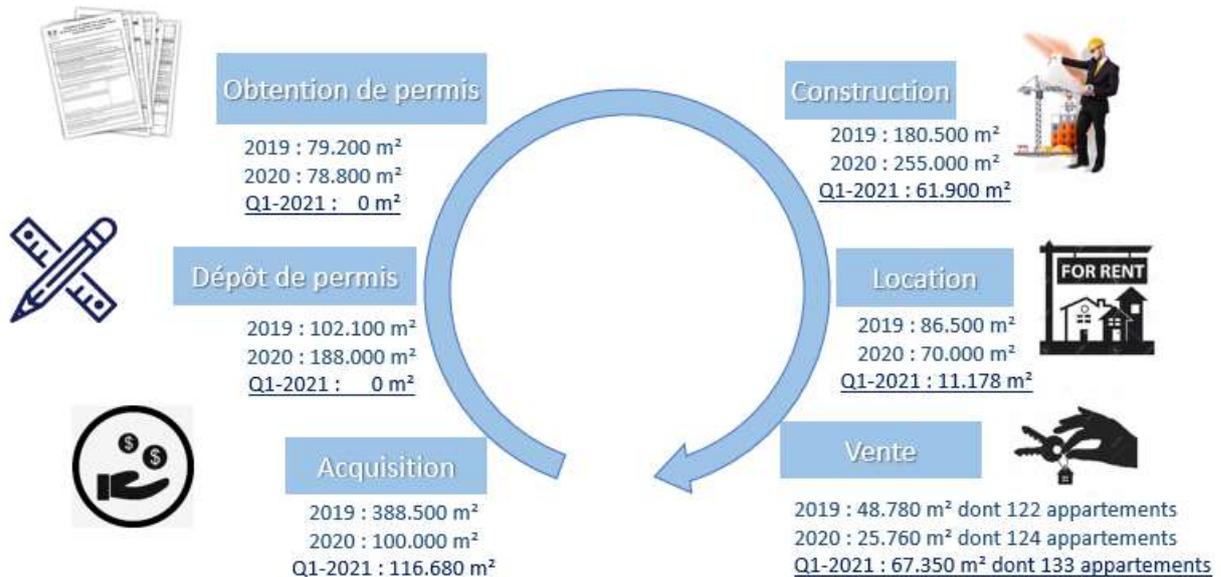
Compte tenu des récentes acquisitions et cessions, le portefeuille compte à ce jour 33 projets répartis dans 16 villes et 10 pays, pour un total de l'ordre de 1.300.000 m², offrant à l'investisseur une diversification géographique et fonctionnelle unique.

La publication du Sustainability Report en avril 2021 consacre les efforts entrepris par ATENOR dans le domaine du développement durable et illustre le niveau élevé de durabilité implémenté dans chacun des projets en portefeuille.

Afin de favoriser la compréhension de notre activité et d'en suivre l'évolution, nous donnons les commentaires pertinents à relever en ce qui concerne les activités du premier trimestre en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres pour 2021 sont arrêtés au 31 mars 2021. Ils sont donnés en m² bruts hors sol.



Acquisition : Nous avons procédé à deux acquisitions à Budapest : l'une en bureau (24.500 m²) et l'autre en résidentiel (92.180 m², soit plus de 1.300 logements). Nous concrétisons ainsi en Hongrie, tout comme en Roumanie et en Pologne, notre ambition de valoriser notre savoir-faire en résidentiel dans les marchés d'Europe Centrale, particulièrement porteurs. Nous rappelons que, concernant les activités résidentielles, ATENOR est active sur 8 marchés européens.

Dépôt de permis d'urbanisme : Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs sont en voie de finalisation, conformément au calendrier d'études que nous nous sommes fixés. Il faut rappeler le niveau élevé de permis actuellement à l'instruction qui assure un niveau d'activités conforme aux prévisions. Nous prévoyons pour 2021 un taux d'introduction de demande de permis supérieur à l'année 2020.

¹ Ce communiqué intermédiaire vise à informer nos actionnaires, les marchés financiers et plus largement le public dans le cadre de l'A.R. du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs notamment en matière d'informations périodiques.



ATEB
LISTED
EURONEXT



L'obtention de permis d'urbanisme : Il s'agit d'un des principaux effets de la crise Covid : le ralentissement des procédures d'instruction de demandes de permis. Ce ralentissement s'est fait ressentir en Pologne, au Portugal et principalement en Région bruxelloise. Le permis d'urbanisme pour le projet Realex est en effet en attente de délivrance, projet qui abritera le Centre de Conférence de l'Union Européenne pour lequel un contrat de vente a été conclu en janvier 2021.

Construction : Au cours de ce trimestre, nous avons entamé la construction de 3 projets totalisant une superficie de 61.900 m² pour porter la superficie totale en construction à plus de 282.000 m², soit plus de 20% du portefeuille. La moitié de la superficie de ces 3 projets lancés au cours de ce trimestre fait déjà l'objet de vente en état futur d'achèvement. Ceci confirme notre volonté de viser la sortie du risque de promotion par des transactions en amont. Cette politique favorise la résilience du business model.

Location : Au Grand-Duché de Luxembourg, à Belval, nous avons conclu une très belle location à l'Etat luxembourgeois portant sur près de 11.000 m² sur l'immeuble TWIST et cela, avant même d'entamer la construction. D'un point de vue général, les effets de la crise Covid ont provoqué un net ralentissement du « take-up » (superficie bureau prise en location) au niveau européen. Ce ralentissement du take-up est d'ordre conjoncturel lié à différentes incertitudes, sans entamer l'utilité structurelle des bureaux. Cette crise aura eu pour conséquence de conserver à l'avant-plan la nécessité d'adapter le tissu urbain à une demande toujours plus complexe et différenciée, notamment pour plus de durabilité sur le marché du bureau.

Vente : Nous avons connu un début d'année particulièrement actif en concluant à Bruxelles la cession en état futur d'achèvement du Centre de Conférence de l'Union Européenne. Ces chiffres du premier trimestre seront augmentés de plus de 100.000 m² au cours du second trimestre par les ventes de VACI GREENS F à Budapest et HERMES BUSINESS CAMPUS à Bucarest, comme cela a été récemment communiqué. En outre, nous avons d'ores et déjà dépassé les chiffres de 2020 sur le marché résidentiel en concluant à Bruxelles et à Bucarest des ventes cumulées de plus de 130 appartements.

Perspectives pour l'exercice 2021

La crise sanitaire pèsera encore sur le niveau d'activités du secteur immobilier en 2021. Nous avons dès lors tenu compte dans nos prévisions du ralentissement des processus décisionnels et administratifs en matière urbanistique et du maintien à un niveau assez bas du marché locatif de bureau au secteur privé.

L'évolution proactive des différents projets en dépit de la situation sanitaire et commerciale actuelle ainsi que les transactions déjà réalisées à ce jour nous confortent d'ores et déjà en notre capacité à générer en 2021 des résultats au moins équivalents aux résultats 2020, alors que la conclusion d'autres transactions majeures dans plusieurs pays sont attendues avant la fin de l'exercice.

Après son entrée sur le marché londonien, ATENOR entame la deuxième phase de son plan de développement international : après l'extension du territoire, il s'agit d'augmenter le niveau d'activités dans chaque pays où ATENOR est active, afin de devenir ou de maintenir la position d'acteur de référence dans le développement urbain durable.

Les récentes cessions et les opérations sur les marchés financiers ont donné à ATENOR les moyens financiers de mener ce plan de croissance internationale, tout en développant dans le meilleur timing les projets en portefeuille.

Politique de financement

ATENOR a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement, l'étalement des échéances permettant de réduire les risques de refinancement lorsque les conditions de marché sont défavorables et la flexibilité du financement de ses projets tant avant l'obtention des permis que pendant les phases de construction et de commercialisation.

Le 2 février 2021 après avoir obtenu l'accord de la FSMA, ATENOR a mis à jour son programme d'émission de « notes » multi devises à long terme (EMTN) pour un montant total de 150 millions d'euros, d'une part en l'élargissant aux investisseurs privés utilisant les coupures de mille euros et d'autre part en visant son utilisation et ses nouvelles émissions dans le cadre de référence de financement vert.

Le 19 mars 2021, ATENOR a émis avec succès, deux tranches obligataires de type « Green Retail Bond » à 4 et 6 ans – principalement dirigées vers les investisseurs particuliers. Le produit de ces 2 tranches de respectivement € 25 M (3% - échéance 2025) et € 75 M (3,50% - échéance 2027) sera exclusivement affecté au financement des projets immobiliers durables et économes en énergie qui contribuent aux objectifs environnementaux d'ATENOR dans le cadre de son « Green



ATEB
LISTED
EURONEXT



Finance Framework (GFF)» et en lien avec les objectifs de développement durable des Nations Unies (UN SDG's). Ces obligations sont cotées sur Euronext Brussels.

ATENOR dispose d'une ligne de billets de trésorerie à court, moyen et long termes (CP/MTN) de 200 millions d'euros utilisée à hauteur de 131 millions (31.03.2021) et entend poursuivre activement son utilisation en privilégiant les durées longues (à partir de deux ans).

Comme repris au paragraphe précédent, l'utilisation de la ligne EMTN (150 millions d'euros) s'élève à 106,10 millions d'euros (31.03.2021). ATENOR entend également poursuivre son utilisation dans le cadre de son GFF. Elle est disposée à traiter les propositions (reverse inquiries) provenant d'investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Calendrier Financier

Résultats semestriels 2021	6 septembre 2021
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2021	18 novembre 2021
Publication des résultats annuels 2021	Mars 2022
Assemblée Générale 2021	22 avril 2022

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonneville SA, CEO ou Sidney D. Bens, CFO.

T +32-2-387.22.99 - courriel : info@atenor.eu - www.atenor.eu

ATENOR est une société de développement immobilier urbain d'expertise européenne 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'efficacité économique et de respect de l'environnement.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB



ATEB
LISTED
EURONEXT