

Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2023 et mise à jour

La Hulpe, le 2 novembre 2023 (17h45 CET)

• **Evolution opérationnelle depuis le 1^{er} juillet 2023**

- Obtention de permis d'urbanisme : 15.000 m² ont été autorisés.
Au 30.09.2023, 52,3 % (soit 627.250 m²) du portefeuille actuel (1.200.000 m²) bénéficient des autorisations d'urbanisme.
89% des projets en développement (soit 1.068.000 m²) sont alignés à la taxonomie européenne.
- Location de bureaux : Location de 3.250 m² et concrétisation en octobre de la location de 13.000 m² dans Lakeside (Varsovie) annoncée au 30.06.2024.
Au 30.09.2023, 90.750 m² de bureaux (soit 7,6% du portefeuille) bénéficient d'un bail.
- Vente de bureaux : Vente du projet Roseville à Budapest – 16.200 m²
Au 30.09.2023, 122.500 m² de bureaux (soit 10,2% du portefeuille) bénéficient d'un contrat de vente.
Accord (letter of intent) en octobre 2023 pour la vente du projet Am Wehrhahn à Düsseldorf – 4.247 m²).
Négociations en cours en vue de la vente du projet WellBe à Lisbonne (14.500 m², pour la part d'Atenor).
- Ventes résidentielles 2023 : 20 appartements vendus depuis le 01.07.2023.
90 appartements ont été vendus depuis le 01.01.2023.

• **Evolution bilantaire**

- Depuis le 01.07.2023, la cession de Roseville a eu comme impact :€ 29,5 M de trésorerie brute
€ 9,5 M de réduction d'endettement
- Proposition d'une augmentation de capital de ca. € 160,9 M (dont € 133,5 M d'engagements irrévocables) lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 novembre.
- Ces engagements irrévocables ont fait l'objet, au cours du mois d'octobre, d'une mobilisation financière partielle à hauteur de € 60 M.
- Accord pour le maintien de certaines lignes bancaires corporate au-delà du 31.12.2024.

• **Perspectives**

- Perspectives 2023 : Comme annoncé précédemment, les résultats 2023 seront impactés négativement, principalement par les impairments actés au 30.06.2023 et les charges financières.
- Perspectives 2024 : Les nouveaux moyens financiers (cf. € 133,5 M d'engagements irrévocables ; sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire) devraient permettre de revenir au business model d'Atenor, à savoir vendre les projets au terme de leur développement, dans un marché toutefois toujours hésitant. Le premier semestre 2024 devrait être porté par la concrétisation des ventes du centre de conférence Realex (Bruxelles), des appartements UP-site (Bucarest) et de l'immeuble Twist (Belval, Luxembourg).

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.

Aperçu général du niveau des activités

Les chiffres 2023 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 30.09.2023. Ils sont donnés en m² bruts hors sol.

Cycle de création de valeur



Acquisition : La seule acquisition de 2023 concerne notre position sur le projet londonien Westbourne.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Nous n'avons pas introduit de nouvelles demandes au cours de ce troisième trimestre. Par contre, plusieurs modifications de demandes de permis ont été introduites au cours du trimestre afin de tenir compte des remarques de l'étude d'incidence (Realex, Move'Hub).

Obtention de permis d'urbanisme : Le dernier permis de City Dox (« Lot 6 » Bruxelles) a été obtenu en septembre 2023 pour la construction de 122 appartements et 2.300 m² de commerces et d'espaces de travail. La délivrance du permis Victor Hugo à Paris, retardée de quelques mois, est attendue vers la fin de l'année 2023.

Lancement de construction : D'une manière générale, l'ensemble des projets en cours de construction progresse conformément au planning. Nous poursuivons la politique d'analyse, au cas par cas, de la pertinence du lancement d'autres constructions. Au cours de ce troisième trimestre, aucune construction n'a été lancée. 190.000 m² (bureaux et logements) sont actuellement en construction.

Location : Des locations ont été signées pour une surface de 3.250 m² réparties principalement en Pologne et en Belgique. L'attrait des locataires pour des bureaux durables est croissant dans un marché où la vacance locative est toutefois en hausse.

Cession : Atenor a conclu la vente de son immeuble de bureaux Roseville à Budapest (16.200 m²) à un fonds d'investissement hongrois.

Les ventes résidentielles sont enregistrées sur City Dox (Bruxelles), UP-site (Bucarest) et Lake11 Home&Park (Budapest).

Politique de financement

Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel et partiel du financement sur les marchés financiers (CP et EMTN) par des financements de projets.

Par ailleurs, la réalisation prochaine d'une augmentation de capital (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire) contribuera à réduire l'endettement consolidé du groupe.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'établit à 3,80% au 30.09.2023 (vs 2,58% en 2022).

Perspectives pour l'exercice 2023

La rapide hausse des taux d'intérêt a déstabilisé le secteur immobilier.

Atenor a pris la mesure de ces circonstances et a adopté des dispositions adaptées à la situation, notamment en proposant la réalisation prochaine d'une augmentation de capital (sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire).

L'exercice 2023 sera marqué d'une part, par les impairments actés au 30.06.2023 pour un montant de € 39,2 M et d'autre part, par une forte hausse des charges financières, conséquence combinée du niveau d'endettement élevé, de la hausse des taux, de l'augmentation des marges bancaires et de frais financiers accessoires.

Toutefois, Atenor reste confiante sur la reprise du marché immobilier, poussée notamment par l'objectif de durabilité.

Dans ce contexte, un accord en vue de la vente du projet Am Wehrhahn (4.247 m², logements et retail, Düsseldorf) a été conclu le 19.10.2023 sous forme de « Letter of intent » exécutable avant la fin de l'année 2023 sous réserves de due diligence et de conditions suspensives usuelles. Cette cession aurait un impact positif sur la trésorerie de l'ordre de € 17 M et une contribution non matérielle négative aux résultats 2023.

Par ailleurs, des négociations en vue de la vente du projet WellBe (29.100 m², Lisbonne) à un propriétaire occupant ont débouché sur un accord soumis à due diligence et conditions suspensives usuelles. Pour rappel, Atenor est en partenariat 50/50 avec Besix Red sur ce projet. La cession pourrait encore intervenir avant la fin de l'année 2023 et aurait un impact positif sur la trésorerie et le résultat. En fonction des paramètres définitifs qui devront encore être arrêtés, l'impact positif (pour la part d'Atenor) dès 2023 sur la trésorerie brute pourrait s'élever à un montant minimum de € 20 M et la contribution aux résultats, conforme au business model d'Atenor, serait comptabilisée au rythme de la construction (de 2023 à 2025).

Malgré ces évolutions positives, le deuxième semestre devrait voir la perte augmenter, menant à des résultats annuels 2023 largement déficitaires. Compte tenu du contexte de l'augmentation de capital proposée, nous ne donnons pas de prévisions de résultats.

Nous comptons sur un retour à un rythme normal de cessions de projets dès 2024, porté notamment par la comptabilisation des ventes du centre de conférence (Realex), des appartements à Bucarest (UP-site) et de Twist (Belval, cession ou exercice éventuel d'une option d'achat par l'Etat luxembourgeois).

Augmentation de capital

Fin septembre, Atenor a annoncé avoir rassemblé des engagements fermes auprès des actionnaires de référence et de nouveaux investisseurs à hauteur de € 133,5 millions pour participer à l'augmentation de capital.

Une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire a dès lors été convoquée à la date du 06.11.2023 afin d'approuver une augmentation de capital avec droits de souscription (rights issue) de ca. € 160,9 millions. Le prix d'émission a été fixé à € 5 afin de maximiser le montant des engagements fermes et s'assurer une levée de fonds réussie.

Cette démarche permettra non seulement à Atenor de renforcer sa structure bilantaire afin de consolider sa position actuelle, mais également de stimuler sa croissance future. Elle lui donnera aussi plus de flexibilité pour mener à bien ses opérations de vente et de développement dans un marché immobilier toujours hésitant.

Calendrier Financier

Assemblée Générale Extraordinaire	6 novembre 2023
Publication des résultats annuels 2023	21 mars 2024
Assemblée Générale 2023	26 avril 2024

Pour plus d'informations, contactez Stéphan Sonnevile SA, CEO