



Information réglementée

MESURES ADAPTEES FACE A LA PERSISTANCE DE LA CRISE IMMOBILIERE

Déclaration intermédiaire¹ du premier trimestre 2023 et mise à jour

La Hulpe, le 17 mai 2023 (17h45 CET)

Highlights

- **Marché :**

- La crise immobilière persiste et maintient un rythme lent de ventes de biens immobiliers, y inclus pour Atenor.

- **Mesures adaptées :**

- Face à cette crise, Atenor prend des mesures adaptées, plus précisément
 - ❖ Cession de différents projets (initialement prévue en 2022 et 2023) dans les conditions actuelles du marché, sans attendre la maximisation de la marge visée avant la crise immobilière actuelle. Ces cessions portent sur une superficie de l'ordre de 10% des surfaces en portefeuille, soit 130.000 m²
 - ❖ Recherche de nouveaux partenariats sur des projets en portefeuille
 - ❖ Poursuite de la stratégie de remplacement graduel et partiel de financements sur les marchés financiers (CP et EMTN) par des financements de projets
 - ❖ Analyse de la réalisation d'une augmentation de capital au cours des prochains mois

- **Evolution opérationnelle**

- Objectif de ventes résidentielles 2023 : 360 appartements (statu quo vs 2022)
- Objectif de locations de bureaux : 85.000 m²
- Progression de l'ensemble du portefeuille sur le cycle de création de valeurs, notamment en termes d'introduction et d'obtention des permis d'urbanisme pour des immeubles durables (92% des projets en développement - alignés à la taxonomie européenne).

- **Perspectives**

- Perspectives 2023 : les résultats 2023 seront potentiellement impactés par les effets de la crise immobilière persistante et les mesures adaptées prises à cet égard.
- Perspectives 2024 : retour à un rythme normal de cessions de projets, 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).

- **Réinitialisation du dividende optionnel**

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 des activités

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

Les chiffres « en vert » ci-après représentent des estimations de superficies en m² bruts hors sol.

Cycle de création de valeur



Acquisition : En mars, Atenor a conclu un accord en vue du redéveloppement en partenariat du site Westbourne à Londres. Atenor poursuit sa recherche d'opportunités dans les 10 pays où elle est présente, en privilégiant strictement les projets sans cash out sur 2023.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Plusieurs demandes de permis seront introduites avant la fin du semestre, témoignant du maintien de la dynamique d'évolution du portefeuille sur le cycle de création de valeur. La demande de permis pour la rénovation profonde de UBC II à Varsovie a été introduite au premier trimestre. Nous introduirons de nouvelles demandes relatives à Astro 23 (projet mixte) à Bruxelles, Au Fil des Grands Prés (nouvelle phase résidentielle) à Mons, Verheeskade I (première phase résidentielle) à La Haye et Oriente (bureaux) à Lisbonne.

Obtention de permis d'urbanisme : Après l'obtention du permis de bâtir (rénovation) du projet de bureaux « 10 New Bridge Street » (ex Fleet House), Atenor a également reçu, ce mois-ci, le permis d'urbanisme pour la construction de Square 42 à Luxembourg. Atenor s'attend à ce que les permis pour les projets Cloche d'Or et Fort 7 (partie bureau, 49.000 m²), Victor Hugo à Paris et une phase résidentielle à Mons soient délivrés au cours de ce premier semestre.

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.



Location : Atenor envisage, pour la fin du semestre, des locations pour une surface totale de l'ordre de 25.000 m² réparties en Pologne, Hongrie et Roumanie. L'attrait des locataires pour des bureaux durables est croissant dans un marché où la vacance locative est toutefois en hausse. La commercialisation de l'immeuble Com'Unity à Bezons souffre de la vacance locative élevée en marché périphérique parisien.

Cession : En dépit d'un marché résidentiel fortement touché par la hausse des taux d'intérêt, Atenor affiche à ce stade des prévisions de ventes quasiment identiques à l'année précédente, soit de l'ordre de 360 appartements. Ces prévisions s'expliquent principalement par la vente en bloc d'une partie du projet Verheeskade I à La Haye.

Comme expliqué ci-après, l'investissement dans le secteur du bureau ne retrouve pas le niveau attendu, ce qui amène Atenor à revoir à la baisse les conditions de vente de certains projets. La vente de l'équivalent de 130.000 m² est envisagée.

Politique de financement

Comme déjà annoncé, 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, le Conseil d'Administration analyse la réalisation d'une augmentation de capital dans les prochains mois sans que la structure, le montant et les autres paramètres de cette augmentation soient, à ce stade, arrêtés.

Perspectives pour l'exercice 2023

Le business model d'Atenor repose sur la vente de projets après y avoir apporté une valeur ajoutée (développement). Les marchés immobiliers reconnaissent la valeur ajoutée plus ou moins vite en fonction du cycle économique : c'est ainsi qu'en cycle économique haut, Atenor conclut régulièrement des ventes en état futur d'achèvement.

Depuis juillet 2022, les investisseurs immobiliers sont en mode « wait & see », en raison des événements macro-politiques et économiques et principalement en raison de la hausse très rapide des taux d'intérêt.

Dans les conditions actuelles, la reconnaissance par le marché de la valeur créée par Atenor est toutefois ralentie, voire postposée, en dépit de l'émergence de plus en plus partagée des critères de durabilité sur lesquels se fonde Atenor pour développer ses projets.

Au cours du mois de mars 2023, des perturbations dans les secteurs financiers et bancaires sont apparues au niveau international venant prolonger la position d'attente que les investisseurs avaient adoptée quelques mois plus tôt. Le secteur immobilier est clairement en crise.

Atenor a pris la dimension de ces circonstances et entend prendre des mesures adaptées à la situation.

D'un côté, Atenor envisage de faire entrer des partenaires sur des projets existants ; c'est une manière de reconnaître la valeur créée à un stade intermédiaire du développement du projet.

D'un autre côté, Atenor entend vendre des projets (de l'ordre de 10% du portefeuille en termes de surface) bénéficiant d'un taux de (pré) location avancé, dans les conditions actuelles du marché, sans attendre la maximisation de la marge attendue qu'un marché immobilier dynamique lui aurait apportée.

Ces mesures, dont la mise en œuvre contribuera à améliorer la position trésorerie/endettement, ont pour but d'assurer une rotation suffisante des projets et de conserver en portefeuille les projets qui permettront de générer une plus haute valeur au cours des années 2024 et suivantes.

Les cessions envisagées pourraient être réalisées à un niveau de marge inférieur, voire à perte. Il est toutefois prématuré, à ce stade, de donner des prévisions de résultat consolidé pour l'exercice 2023.



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).

Réinitialisation du dividende optionnel

Compte tenu de l'évolution récente du cours de l'action sur Euronext depuis le 3 mai, qui s'inscrit dans une baisse générale récente des valeurs immobilières, le Conseil d'Administration a décidé, conformément aux dispositions du document d'information (art. 3.8), de réinitialiser la procédure du dividende optionnel donnant la possibilité à ceux qui détiennent des coupons n°18, de reformuler leur choix. Le dividende optionnel initial² a été annulé, y compris les acceptations reçues.

Le Conseil d'Administration envisage de lancer un nouveau dividende optionnel. Une nouvelle période de référence de 2 semaines s'ouvrira ainsi le 22 mai pour se terminer le 2 juin 2023. A l'issue de cette période, un prix de référence sera déterminé. Une décote du même ordre que celle du dividende optionnel initial sera appliquée à ce prix de référence (soit une décote sur le cours moyen (ex coupon) de l'ordre de 18%) ; les termes d'échange seront adaptés en conséquence. Le prix d'émission final ne sera pas, en tout état de cause, plus élevé que le prix d'émission du dividende optionnel initial, soit € 35,17.

Une période d'option sera ouverte du 7 au 20 juin 2023.

En conséquence, la date du paiement du dividende initialement prévue le 30 mai 2023 sera reportée au 28 juin 2023.

Les actionnaires de référence confirment d'ores et déjà qu'ils maintiendront leur choix de convertir leurs dividendes en actions.

La réinitialisation de la procédure du dividende optionnel et ses modalités finales feront l'objet d'un futur communiqué.

Calendrier Financier

Période de choix de l'actionnaire	du mercredi 7 au mardi 20 juin 2023
Mise en paiement du dividende 2022 et cotation des nouvelles actions	28 juin 2023
Résultats semestriels 2023	1 septembre 2023
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2023	20 novembre 2023
Publication des résultats annuels 2023	mars 2024
Assemblée Générale 2023	26 avril 2024

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile SA, CEO ou

Laurent Jacquemart pour Value Add Consulting SRL, CFO.

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

Atenor est une société de développement immobilier durable reconnue parmi les *Global Listed Sector Leaders* par le GRESB, dotée d'une expertise paneuropéenne et cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission est de répondre aux nouvelles exigences de l'évolution de la vie urbaine et professionnelle par le biais d'un urbanisme et d'une architecture durables. Dans ce contexte, Atenor investit dans des projets immobiliers d'envergure qui répondent à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement. Atenor est reconnue comme un développeur urbain international et durable, aligné sur la taxonomie européenne et visant les plus hautes classifications des certifications BREEAM et WELL.

Reuters : ATE0.BR - Bloomberg : ATEB BB

² Références faites aux document d'information et communiqué de presse