



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



## Information réglementée

### **Déclaration intermédiaire<sup>1</sup> du premier trimestre 2020 et update**

La Hulpe, le 14 mai 2020

#### **Actions et résilience face à la crise du Covid-19**

Au moment où nous publions ce communiqué, il nous semble essentiel de distinguer d'une part, la période de confinement-déconfinement que l'Europe connaît depuis mi-mars et qui devrait encore durer plusieurs mois à des degrés divers et d'autre part, le contexte de crise économique qui se profile, mais dont l'ampleur et la durée sont actuellement encore débattues par les observateurs avisés.

Comme nous l'avons communiqué antérieurement, ATENOR a adopté une attitude proactive ciblée dès les premiers signes avérés de la crise sanitaire Covid-19 afin d'assurer la santé de ses collaborateurs et le « business continuity ».

A ce jour, nous ne relevons qu'un impact *limité* au niveau de l'évolution des projets et du processus de formation du résultat qui seraient dus à la crise sanitaire et au confinement.

Les phases essentielles de développement (études, dépôt du permis, instruction du permis, délivrance du permis, construction, location et vente) ont connu des arrêts momentanés ou des ralentissements, mais nous n'enregistrons pas de retard qui ne pourrait être majoritairement rattrapé d'ici la fin de l'exercice en cours.

L'explication réside en quelques points :

- Le caractère « lent » du cycle de création de valeur fait que la formation du résultat n'est pas impactée à très court terme par un arrêt *momentané* de l'activité économique dans chaque pays.
- La plupart des projets se situent à un moment du processus de développement tel, qu'un arrêt *momentané* de l'activité économique n'a pas d'impact *matériel* sur la marge annuelle générée.  
A cet égard, il est utile de rappeler que la plupart des projets de développement contribuant aux résultats font l'objet de vente en état futur d'achèvement, dont la marge est alors dégagée au rythme de la construction (état d'avancement).  
Par ailleurs, le groupe enregistre annuellement près de € 15 millions de revenus locatifs. Ces revenus n'ont pas été touchés matériellement par la crise sanitaire.  
A ce jour, nous pouvons déjà indiquer que la marge de développement 2020 est confortée à hauteur de 55% de la marge de développement 2019.
- La diversification sectorielle (pas de retail, peu de logements à risque en développement, essentiellement du bureau pré-loué) et géographique des projets contributeurs au résultat 2020 a limité l'impact potentiel qu'aurait pu avoir la crise sanitaire sur nos résultats.  
A ce sujet, il est utile de rappeler que la moitié du portefeuille (surface totale potentielle à développer) d'ATENOR se situe dans des pays qui ont été les moins impactés en Europe.

La crise sanitaire Covid-19 et la période de confinement qui s'est imposée à nous ont confirmé la résilience des activités d'ATENOR et la capacité élevée d'adaptation dont l'entreprise dispose. La cohésion et la motivation de tous les collaborateurs ont été confirmées et sont à la base de la continuité du processus de création de valeur.

ATENOR n'a fait appel à aucune des facilités proposées par les autorités fédérales et régionales, notamment en n'ayant recours ni au chômage partiel, ni aux aides financières de l'Etat.

Concernant les perspectives économiques et conjoncturelles, il est trop tôt pour indiquer quel pourrait être l'impact sur les résultats d'ATENOR.

Nous constatons un net ralentissement dans la prise de décision pour la location de surfaces de bureau de la part des « corporate », plus accentué en Europe de l'Ouest qu'en Europe Centrale. La baisse des surfaces de bureaux prises en location (take up) enregistrée à partir du second trimestre 2020 pourrait retarder la vente de projets immobiliers, entraînant éventuellement un report de résultat de 2020 sur 2021 et de 2021 sur 2022.

<sup>1</sup> 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



Au niveau des résultats financiers, la crise sanitaire covid-19 pourrait entraîner une augmentation marginale du coût de crédit de l'ordre de 0,5% sur 20% de l'ensemble des financements d'ATENOR. Cet impact se limite toutefois aux crédits à court terme et aux renouvellements de crédits à long terme. Nous estimons cet impact à € 0,25 M sur 2020.

Face à ce contexte économique incertain, une certaine prudence s'impose. Néanmoins :

- Les prévisions les plus pessimistes pour 2020 s'accompagnent de prévisions de reprise franche dès 2021. Le bon fonctionnement des systèmes et marchés financiers devraient faciliter une reprise rapide.
- Les autorités nationales et européennes démontrent une disposition attentive et proactive pour mettre en place toutes les mesures de relance économique adéquates.
- L'injection de liquidités dans l'économie et la perspective de taux d'intérêts bas se sont souvent révélées être porteuses pour l'immobilier.
- Particulièrement au secteur de la promotion immobilière, le débat entre l'extension durable des open-spaces pour raisons sanitaires, la contraction du co-working et le recours plus important au télétravail se dirigent vers un statu quo de la demande, couplé à un réaménagement plus différencié de l'espace intérieur ;
- Une relance de l'économie par le biais d'investissements massifs dans l'économie durable (nous faisons également référence au Green Deal, initié en 2019, par la Commission Européenne) ne pourra que profiter au secteur de la promotion, et assurément à ATENOR, eu égard à sa stratégie de développeur urbain mise en œuvre depuis 2007, visant à favoriser l'adaptation du tissu urbain à l'évolution de la demande, par le développement d'immeubles performants.
- La présence d'ATENOR dans 8 pays européens, outre un gage de résilience, demeure une source de sélectivité, de performance et de croissance, chaque pays présentant des caractéristiques différentes et autant d'opportunités d'exercer notre savoir-faire.
- La crise aura souligné l'importance de l'adaptabilité : ATENOR conservera une grande réactivité pour adapter ses projets, dès leur conception, à l'émergence de nouvelles tendances de fond révélées par cette crise.

ATENOR poursuit dès lors le développement de ses 28 projets en portefeuille pour un total de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup> tout en veillant particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité.

Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces potentiellement constructibles.

#### ➤ **LA REGION BRUXELLOISE (24,96% DU PORTEFEUILLE)**

**THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.500 m<sup>2</sup> de bureaux – 9.740 m<sup>2</sup> de logements)**

La procédure d'approbation formelle par les autorités budgétaires des institutions européennes s'est poursuivie en dépit de la crise sanitaire et devrait être aboutie pour fin juin.

**REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (58.400 m<sup>2</sup> de bureaux)**

La demande de permis d'urbanisme sera amendée en fonction des recommandations de l'étude d'incidence clôturée en février 2020 ; la variante du Centre de Conférence a été retenue eu égard à l'évolution favorable des contacts avec l'OIB dans le cadre d'un dialogue compétitif au sujet de l'acquisition d'un Centre de Conférence en remplacement de l'actuel Borschette.

**CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 120.000 m<sup>2</sup> mixte)**

La construction et la commercialisation de la phase 2 (comprenant notamment 181 logements dont 99 conventionnés) a repris après le confinement. Concernant la phase 3, une première demande de permis portant notamment sur 171 logements a été introduite. Le concours d'architecture portant sur la réalisation d'un ensemble logements-école (phase 4) est en cours.

**VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (94.300 m<sup>2</sup> mixte)**

Le projet a été retravaillé de manière à s'inscrire dans les grandes lignes du projet de PAD « Midi ». Celui-ci semble être en voie de finalisation et devrait être soumis à enquête publique prochainement. Le projet Victor comporte 72.500 m<sup>2</sup> de bureau et plus d'une centaine de logements abordables et passifs qui ont été sélectionnés par CityDev dans le cadre d'un appel à projet.

**CCN [33% ATENOR] – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les études progressent rapidement et visent à déposer une demande de permis sur l'ensemble du site dans le courant de 2020.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



**BEAULIEU** – Avenue Beaulieu, 5 à 11, Auderghem (de l'ordre de 24.500 m<sup>2</sup> de bureaux)

Une prolongation à court terme est en négociation avec l'OIB, actuel occupant des lieux. Parallèlement, ATENOR étudie une rénovation lourde de ces deux immeubles en vue de déposer une demande de permis en 2020.

#### ➤ **FLANDRE (1,28% DU PORTEFEUILLE)**

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (de l'ordre de 32.000 m<sup>2</sup> - Projet mixte résidentiel et commerces)

Une demande de permis unique pour la première phase a été déposée en avril 2020. La délivrance du Permis Unique est prévue pour la fin de l'année.

#### ➤ **WALLONIE (7,68% DU PORTEFEUILLE)**

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – La Hulpe (27.000 m<sup>2</sup> de logements (80% Atenor) et 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux (100% Atenor)

Un accord avec le propriétaire voisin a été conclu en décembre 2019 afin de proposer une vision commune en adéquation avec les attentes de la Commune, reflétées dans les études de la Zone d'Enjeu Communal. Une nouvelle demande de permis sera introduite au cours de cette année.

**LE NYSDAM** – La Hulpe (15.600 m<sup>2</sup> - Immeuble de bureaux)

L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100% depuis fin décembre 2019. ATENOR conserve l'intention de vendre dès que les conditions de marché seront rencontrées.

**AU FIL DES GRANDS PRES** – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 78.000 m<sup>2</sup> mixte)

Pour rappel, 11.500 m<sup>2</sup> de bureaux sur un total de 14.500 m<sup>2</sup> ont été vendus en état futur d'achèvement début 2020. Une première demande de permis a été introduite en vue de la construction d'une centaine de logements dans cette deuxième phase sur les ± 300 prévus.

#### ➤ **LUXEMBOURG (6,94% DU PORTEFEUILLE) :**

**TWIST** – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 15.000 m<sup>2</sup>)

La demande de permis de bâtir a été introduite fin 2019 pour une obtention prévue encore en 2020.

**BUZZCITY** – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m<sup>2</sup>)

Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018 et dégage des résultats proportionnels à l'état d'avancement des travaux. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

**LANKELZ [50% ATENOR]** – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (67.850 m<sup>2</sup> - mixte : résidentiel, commerces et bureaux)

Les études ont progressé et une demande de permis pour la totalité sera déposée fin d'année 2020.

**SQUARE 42** – Central Square, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (21.600 m<sup>2</sup> - mixte : bureaux et commerces)

Ce projet, acquis à l'issue d'un concours, concerne le développement d'un immeuble composé de 20.343 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.238 m<sup>2</sup> de commerces. Une demande de permis sera déposée au troisième trimestre 2020.

#### ➤ **PARIS (4,68% DU PORTEFEUILLE) :**

**COM'UNITY [99% ATENOR]** – Bezons (Paris) – (33.800 m<sup>2</sup> de bureaux)

Les travaux de construction ont repris après un arrêt de quelques semaines, sans incidence toutefois sur le délai final (troisième trimestre 2021). Dans un marché globalement au ralenti, la commercialisation s'appuie sur des arguments différenciés, proposant une réponse spécifique aux questions d'organisation du travail soulevées par la crise sanitaire.

**U'MAN** – Bezons (Paris) – 25.450 m<sup>2</sup> de bureaux

Localisé à côté de Com'Unity, ce projet dispose depuis fin 2019 d'un permis purgé de tous recours autorisant la construction de 25.500 m<sup>2</sup> de bureaux.

#### ➤ **LISBONNE (2,31% DU PORTEFEUILLE) :**

**WELLBE** – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces)

La demande de permis a été déposée en novembre 2019. Elle porte sur 27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces. Le démarrage des travaux est prévu pour début 2021.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



➤ **DÜSSELDORF (0,34% DU PORTEFEUILLE) :**

**AM WEHRHAHN** – Artère commerçante Am Wehrhahn au centre-ville de Düsseldorf – (4.250 m<sup>2</sup> de logements et commerces)  
Le bail relatif au supermarché a été conclu. L'Entreprise Générale a démarré, en avril dernier, les travaux de construction. Ceux-ci devraient s'étendre sur une période de 21 mois. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

➤ **VARSOVIE (24,35% DU PORTEFEUILLE) :**

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER** – quartier de Mokotow, Varsovie – (56.800 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Une première demande de permis a été déposée pour la démolition du premier bâtiment existant (UBC I) et la construction du nouveau bâtiment de classe A d'une superficie locative de 24.000 m<sup>2</sup>. Les travaux pourraient commencer en 2021. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de € 2,7 millions.

**FORT 7** – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m<sup>2</sup> - mixte)  
Les discussions avec la ville au sujet de l'adaptation du master plan ont pris du retard en raison de la crise sanitaire. Les études sur le développement d'un hôtel et de la partie bureau ont toutefois progressé.

➤ **BUDAPEST (13,40% DU PORTEFEUILLE) :**

**VACI GREENS** – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m<sup>2</sup> et F 27.500 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Les 5<sup>ème</sup> (E) et 6<sup>ème</sup> (F) immeubles de ce campus sont en construction et en commercialisation et seront terminés au cours des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2020, sans interférence prévue suite à la crise sanitaire. Pour rappel, l'immeuble E a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement. La conclusion en avril d'un nouveau bail de 7.500 m<sup>2</sup> a porté le taux de pré-location à 40%. Le bâtiment Vaci Greens F est déjà pré-loué à 70% et pourrait faire l'objet d'une cession en 2020.

**ARENA BUSINESS CAMPUS** – Boulevard Hungària, Budapest (74.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 6.100 m<sup>2</sup> de commerces)  
La construction du premier immeuble (A) s'est achevée en avril dans le respect des délais annoncés ; le bâtiment est pré-loué à hauteur de 15% et la commercialisation se poursuit dans un marché toujours actif. En parallèle, les travaux de fondation du deuxième bâtiment ("B") ont été lancés.

**ROSEVILLE** – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (16.150 m<sup>2</sup> de bureaux)  
La demande de permis sera déposée au troisième trimestre 2020. Entretemps, certains travaux de fondation ont pu commencer.

**BAKERSTREET** – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (18.750 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Une demande de permis devrait être déposée avant la fin de l'été 2020 pour un démarrage des travaux en décembre 2020.

➤ **BUCAREST (14,08% DU PORTEFEUILLE) :**

**HERMES BUSINESS CAMPUS** – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.200 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Les immeubles seront refinancés à long terme à hauteur de € 85 millions avant fin juin 2020. Ceci constitue une étape intermédiaire en vue de leur cession, dans un marché à l'investissement qui a connu une phase d'arrêt suite à la crise sanitaire.

Entretemps, ces immeubles ont fait l'objet de renouvellement de baux et génèrent des revenus locatifs de l'ordre de € 10,3 millions par an. La crise sanitaire n'a pas eu d'impact matériel sur les revenus locatifs (impact inférieur à € 0,1 million).

**DACIA ONE** – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (16.300 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Les travaux de construction ont été entamés au cours du mois de février 2020 et devraient se terminer au troisième trimestre 2021. Pour rappel, l'immeuble est pré-loué à 100% et pourrait faire l'objet d'une cession en 2020.

**@EXPO** – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.720 m<sup>2</sup> de bureaux)  
Les travaux de la première partie ont été lancés en février 2020. Le premier contrat de pré-location conclu avec la multinationale Gameloft pour 3.000 m<sup>2</sup> a déjà été étendu de 1.500m<sup>2</sup>, portant le taux de pré-location à 20 % de la partie en construction.

**UP-SITE BUCHAREST** – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (31.250 m<sup>2</sup> - 2 tours, ± 270 appartements et commerces)  
Le permis de construire devrait être obtenu en juin 2020. Les travaux ne seront lancés que sur base d'un taux de prévente jugé suffisant.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



### **Actions propres**

La situation reste inchangée depuis le 31 décembre 2019. Atenor Group Investments SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 163.427 actions d'ATENOR et Atenor Long Term Growth SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 150.000 actions ATENOR. Les actions détenues par ces deux filiales sont destinées à remplir les engagements pris à l'égard des bénéficiaires des plans d'options sur actions.

### **Dividende**

Pour rappel, ATENOR a versé à ses actionnaires un dividende brut par action de € 2,31, en hausse de 5% par rapport à l'exercice précédent. La rémunération régulière du capital constitue un objectif important de la politique de dividende d'ATENOR. Ses résultats annuels positifs, récurrents et diversifiés matérialisent la création de valeur d'ATENOR au profit direct de ses actionnaires.

### **Perspectives pour la fin de l'exercice 2020**

La perspective de croissance négative en 2020 reflète un ralentissement économique dans plusieurs secteurs d'activités. Ce ralentissement économique aura probablement un impact sur le secteur immobilier. Toutefois, plusieurs facteurs sont susceptibles de réduire l'ampleur de cet impact sur l'immobilier. Le maintien des taux d'intérêt bas et les axes « verts » de relance économique retenus au niveau européen (Green Deal) sont de ceux-là.

Plus particulièrement, le positionnement stratégique d'ATENOR, son savoir-faire et sa présence internationale contribueront à affirmer la résilience de l'entreprise.

Sur le plan de la structure bilantaire, la diversification des sources de financement et des échéances, en regard de plusieurs actifs loués ou prévendus permettent d'assurer la stabilité ; le groupe dispose des liquidités pour poursuivre le développement des projets en portefeuille.

A l'instar des années passées, ATENOR se réserve de se prononcer précisément sur les perspectives de l'année à l'occasion de la publication des résultats semestriels ou de sa déclaration intermédiaire du 3<sup>ème</sup> trimestre.

Eu égard à la marge de développement déjà confortée à ce jour, nous pouvons indiquer que les résultats de l'exercice en cours devraient permettre la poursuite de la politique de dividendes.

En outre, la maturité variée des projets en cours permet à ATENOR d'envisager plusieurs transactions majeures, dont la probabilité de réalisation se précisera en cours d'exercice, en fonction principalement de paramètres macro-économiques. Les perspectives de croissance des résultats pour les années à venir, appuyées sur une diversification géographique et fonctionnelle de ses sources de revenus n'est pas remise en cause. La stratégie de croissance internationale se poursuivra en veillant à maintenir les équilibres bilantaires.

### **Calendrier Financier**

Résultats semestriels 2020	3 septembre 2020
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2020	18 novembre 2020
Publication des résultats annuels 2020	Mars 2021
Assemblée Générale 2020	23 avril 2021

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

☎ +32-2-387.22.99 - courriel : [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu) - [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

ATENOR est une société de promotion immobilière 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