

## Déclaration intermédiaire<sup>1</sup> du troisième trimestre 2020

La Hulpe, le 18 novembre 2020

ATENOR poursuit le développement de ses activités (29 projets en portefeuille pour un total de plus de 1,27 million de m<sup>2</sup>) en veillant particulièrement à inscrire ceux-ci dans une logique incontestable de durabilité. L'évolution favorable des projets au cours de ces derniers mois, en dépit du contexte de crise sanitaire, témoigne d'une gestion active dans un marché immobilier en net ralentissement.

Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces hors sol autorisées (permis) ou potentiellement constructibles (à l'étude ou en cours d'autorisation).

### ➤ **LA REGION BRUXELLOISE** (22,46% du portefeuille)

**THE ONE** – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (bureaux et logements)

Comme suite à la signature de la convention d'usufruit le 29 juin 2020, ATENOR intervient dans la réalisation des aménagements spécifiques destinés à l'installation des fonctionnaires européens dans l'immeuble.

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

L'enquête publique portant sur la demande de permis d'urbanisme qui intègre le nouveau Centre de Conférence s'est clôturée le 5 novembre. La commission de concertation a été fixée au 25 novembre.

Parallèlement, la procédure d'approbation de l'acquisition par l'Union Européenne du nouveau Centre de Conférence se poursuit conformément aux procédures internes de l'Union Européenne. Il est évident que ce nouveau Centre de Conférence, est un immeuble exemplaire et s'inscrit pleinement dans les axes du Green Deal européen.

**CITY DOX** – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 117.500 m<sup>2</sup> mixte)

La construction de la phase 2 (comprenant notamment 181 logements dont 99 conventionnés) se poursuit. Tous les appartements ont été vendus. Concernant la phase 3, la demande de permis portant notamment sur 171 logements est à l'instruction. Le lauréat du concours d'architecture portant sur la réalisation d'un ensemble logements-école (phase 4) a été désigné en septembre, il s'agit de l'association B-architecten & B-bis architecten + VELD.

Nous tenons à rappeler que la totalité des logements développés dans ce projet répondent aux grandes lignes de la déclaration gouvernementale en termes d'urbanité et d'accessibilité.

**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 », tel que tracé par le politique. On a constaté pourtant un nouveau ralentissement dans l'élaboration du nouveau l'élaboration du PAD, dans un quartier qui a pourtant un cruel besoin d'évolution. Nous attendons, tout comme d'autres acteurs dans le quartier, que le PAD soit soumis prochainement à l'enquête publique. Le projet Victor présenté 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.

Le développement de ce projet apportera une indiscutable contribution au quartier en termes de mobilité, de mixité et de qualité d'espaces publics.

**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 évoluent de manière satisfaisante vers le dépôt d'une demande de permis sur l'ensemble du site au début 2021. Le permis de "déconstruction partielle" est attendu prochainement.

La conception de ce projet répond tout-à-fait aux enjeux de mobilité et d'urbanité que le Gouvernement a choisi récemment d'ouvrir à une large consultation publique.

**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 finalisation avec l'OIB, actuel occupant des lieux. Parallèlement, ATENOR étudie une rénovation lourde de ces deux immeubles, en bonne intelligence avec le propriétaire voisin, en vue de déposer une demande de permis avant fin 2020.

La rénovation imaginée s'annonce être exemplaire sur le plan patrimonial (conservation du style, des gabarits et des matériaux nobles) et quant à l'utilisation de matériaux innovants et de nouvelles technologies favorisant une utilisation "smart" de l'immeuble.

<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.

➤ **FLANDRE** (1,27% du portefeuille)

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.150 m<sup>2</sup>)  
Le permis d'environnement devrait être délivré au cours du premier semestre 2021, ce qui permettra le lancement de la commercialisation.

➤ **WALLONIE** (7,13% DU PORTEFEUILLE)

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – La Hulpe (résidentiel [80% ATENOR] 27.000 m<sup>2</sup> et bureaux [100% ATENOR] 4.000 m<sup>2</sup>)

Le projet a été revu afin d'être 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 dès que la procédure de ZEC menée par la commune le permettra. Pour rappel, ce projet répond aux principes fondamentaux et devenus incontournables de lutte contre le décalage climatique, en évitant notamment une dispersion de l'habitat hors des centres.

Par ailleurs, l'immeuble de bureau accueille son 5<sup>ième</sup> locataire affichant ainsi un taux d'occupation de 25%.

**LE NYSDAM** – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.575 m<sup>2</sup>)

L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100% depuis fin décembre 2019. L'encaissement des loyers ne souffre pas de la situation sanitaire exceptionnelle que nous traversons.

ATENOR conserve l'intention de vendre l'actif dès que les conditions de marché seront rencontrées.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 49.200 m<sup>2</sup> mixte)

Le permis portant sur la partie de bureau (14.600 m<sup>2</sup>) a été obtenu. Les travaux pourront commencer prochainement, dès lors que ces immeubles sont totalement vendus (2.900 m<sup>2</sup> à l'ONEM, 8.600 m<sup>2</sup> à la Fédération Wallonie-Bruxelles et 3.100 m<sup>2</sup> à la TEC).

Une demande de permis pour une première phase de 111 logements a été refusée et sera retravaillée afin de répondre aux demandes particulières de la ville de Mons

Ce projet propose des logements passifs destinés à répondre à la demande croissante constatée sur le marché montois.

**LA SUCRERIE** – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche)

La vente des derniers appartements se poursuit.

➤ **PAYS-BAS** (2,32% du portefeuille) :

**VERHEESKADE [50% ATENOR]** – La Haye, Pays-Bas (Résidentiel / commerces – 58.850 m<sup>2</sup>)

Le 2 juillet 2020, ATENOR a conclu un accord, sous conditions usuelles, en vue d'acquérir une participation de 50% aux côtés d'un acteur local de renom, dans un projet de développement de 58.000 m<sup>2</sup>. La demande de permis est en cours.

➤ **LUXEMBOURG** (6,90% du portefeuille) :

**TWIST** – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 15.060 m<sup>2</sup>)

Le permis de bâtir a été obtenu fin août pour un début des travaux prévu à la mi-janvier 2021. La commercialisation des logements sera lancée prochainement alors que des contacts sont en cours pour les bureaux.

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

Les travaux de construction se poursuivent conformément au planning. Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

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

Les études se poursuivent et une demande de permis pour la totalité sera déposée en mars 2021 pour une délivrance prévue en fin d'année 2021.

**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 début 2021 pour un démarrage des travaux prévu en 2022.

➤ **PARIS** (4,65% du portefeuille) :

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

Les travaux de construction se poursuivent 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. Des contacts sont en cours.

**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.

➤ **DÜSSELDORF** (1,44% du portefeuille) :

**AM WEHRHAHN – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (4.245 m<sup>2</sup> de logements et commerces)**  
Les travaux de construction se poursuivent. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

**HEINDRISCHSTRASSE – Quartier universitaire, Düsseldorf – (14.000 m<sup>2</sup> de bureaux)**

En juillet 2020, ATENOR a acquis au travers d'une nouvelle filiale, un second projet à Düsseldorf. Ce dernier sera le premier développement de bureaux réalisé par ATENOR en Allemagne. Les études pour le dépôt d'une demande de permis sont en cours.

➤ **LISBONNE** (2,30% 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. L'obtention du permis est prévue pour fin 2020, ce qui permettra le début de la commercialisation.

➤ **VARSOVIE** (24,21% du portefeuille) :

**LAKESIDE – quartier de Mokotow, Varsovie – (56.790 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Une première demande de permis a été déposée pour la démolition du premier bâtiment existant (Lakeside I) et la construction du nouveau bâtiment de classe A d'une superficie locative de 24.000 m<sup>2</sup>. L'obtention du permis est prévue pour fin 2021, ce qui permettra le début de la commercialisation. 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> de destination mixte)**

Les discussions avec la ville au sujet de l'adaptation du master plan ont repris après le premier lock down. Les études sur le développement d'une première phase hôtel-bureau ont progressé.

➤ **BUDAPEST** (13,32% du portefeuille) :

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.025 m<sup>2</sup> et F 27.525 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Les 5<sup>ème</sup> (E) et 6<sup>ème</sup> (F) immeubles de ce campus ont été réceptionnés. Pour rappel, l'immeuble E a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement. Le taux de pré-location à 40%. Le bâtiment Vaci Greens F est déjà pré-loué à 73%. Une négociation pour la vente est en cours, sans qu'il ne soit possible de dire à ce stade, compte tenu de la situation sanitaire, si la transaction pourra être conclue en 2020.

**ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.400 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Le premier immeuble (A) a été réceptionné. Le bâtiment est pré-loué à hauteur de 17% et la commercialisation se poursuit. En parallèle, les travaux de gros œuvre du deuxième bâtiment (B) se poursuivent.

**ROSEVILLE – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (16.150 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)**

La demande de permis a été déposée en juin et le permis obtenu le 3 septembre 2020. Les travaux de construction sont en cours.

**BAKERSTREET – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (18.750 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)**

Une demande de permis a été déposée en septembre 2020. L'obtention du permis est prochainement attendue, ce qui permettra le début de la commercialisation.

➤ **BUCAREST** (14,00% du portefeuille) :

**HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.130 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Les immeubles ont été refinancés à long terme à hauteur de € 80 millions en septembre 2020.

Une négociation pour la vente est en cours, sans qu'il ne soit possible de dire à ce stade, compte tenu de la situation sanitaire, si la transaction pourra être conclue en 2020. En tout état de cause, cette cession n'aura qu'un impact limité sur les comptes. 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.

***DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (16.300 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)***

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%.

Une négociation pour la vente est en cours, sans qu'il ne soit possible de dire à ce stade, compte tenu de la situation sanitaire, si la transaction pourra être conclue en 2020.

***@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.720 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)***

Les travaux de la première partie ont été lancés en février 2020. Le taux de prélocation est actuellement de 20 %. Des contacts sont en cours pour la location du solde.

***UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant 31.250 m<sup>2</sup> de logements et commerces)***

Le permis de construire a été obtenu en juin 2020. La précommercialisation est envisagée dans un marché résidentiel moyen-haut de gamme, toujours actif à Bucarest.

***Impacts de la crise du Covid-19 et perspectives pour les exercices 2020 et 2021.***

---

L'Europe traverse actuellement une deuxième vague Covid. Les mesures drastiques de reconfinement qui ont été prises commencent après 2 semaines à déjà porter leurs fruits alors que des informations encourageantes sont diffusées en ce qui concerne la mise au point de vaccins. Tel est le contexte général.

Au niveau du secteur immobilier, nous relevons les points suivants :

- Un nouveau ralentissement, mais pas un arrêt, au niveau des procédures d'instructions de permis. Là où un consensus politique/administratif est nécessaire préalablement au lancement d'une instruction, les ralentissements s'additionnent.
- Pas ou très peu d'impacts en termes de délais quant à la construction des immeubles.
- Comme suite aux incertitudes économiques, un ralentissement du take-up de 20 à 50 % sur tous les marchés européens de bureaux.
- Des impacts variables d'un marché à l'autre en ce qui concerne la vente d'appartements.
- Un ralentissement des transactions sur le marché de l'investissement, essentiellement en raison de la difficulté logistique d'exécutions des procédures d'acquisition (due diligence technique, juridique, ...)
- Pas d'impact au niveau des prix de l'immobilier de bureaux et de l'intérêt des investisseurs institutionnels. L'immobilier de qualité conserve son statut de valeur refuge.
- Un ralentissement de la mise en place de crédits bancaires (pour des questions logistiques) et un léger durcissement de la politique de crédit.
- Chaque jour apporte son étude sur l'intérêt et surtout les limites du télétravail. Quel que soit le monde d'après-covid, la nécessité pour une entreprise de disposer d'un siège performant n'est plus à démontrer.

Face à ce constat, et présent dans 9 pays européens et principalement dans deux segments de marché, ATENOR précise les impacts en ce qui la concerne :

- Les équipes d'ATENOR agissent pro activement afin de veiller à la poursuite des procédures de permis en cours. A ce stade, et compte tenu de la durée moyenne d'un projet, les circonstances actuelles ne changent ni spécifiquement, ni matériellement l'économie d'aucun projet.
- Tous les chantiers se poursuivent conformément au budget et au planning.
- La commercialisation (location) des surfaces de bureau est clairement plus lente et plus laborieuse sur l'ensemble des projets ; l'explication est connue : les acteurs économiques retardent leurs décisions en période d'incertitude. Les quelques négociations en cours reflètent néanmoins un maintien des niveaux de loyers.
- Les ventes d'appartements se poursuivent, sans observer de ralentissement majeur.
- La finalisation des transactions de ventes d'immeubles en cours dépend d'aspects logistiques. De plus, les acquéreurs requièrent, communément aux pratiques immobilières, un crédit bancaire pour une partie de l'investissement, dont la mise en place est passablement ralentie.

Les premières conclusions à tirer sont les suivantes :

- Les fondamentaux du business model restent excellents. Bien plus, nous pouvons raisonnablement compter lors de la sortie de crise sanitaire sur un engouement pour de nouvelles surfaces de bureaux : des bureaux centrés sur l'importance du travail collaboratif, sur l'utilité d'un lieu pour développer la culture d'entreprise et sur des immeubles aux qualités environnementales affirmées.

En cela, une évolution à la baisse des surfaces totales de bureaux, si elle devait être prouvée, quod non, ne toucherait pas le business model d'ATENOR dans la mesure où ATENOR livre des immeubles neufs, alors que les acteurs économiques quittent des immeubles obsolètes.

- Les ralentissements enregistrés ces derniers mois, tant au niveau des locations de bureaux que de la finalisation des transactions de ventes ne nous permettent pas de maîtriser le timing de formation du résultat. Nous ne pouvons dès lors pas encore donner une indication plus précise sur le résultat 2020, si ce n'est confirmer le niveau de l'ordre de € 20 millions en l'absence de nouvelles cessions majeures, comme annoncé lors des résultats semestriels.
- Sur le plan de la trésorerie, dans le cadre de sa politique de financement diversifiée et en plus du récent renforcement de ses fonds propres, ATENOR a, à nouveau, fait appel à l'épargne publique en émettant un emprunt obligataire (Retail Bond) réparti en deux tranches l'une d'une durée de 4 ans (2024) et l'autre de 6 ans (2026) pour un total de € 100 M. Cette opération, largement sursouscrite, a remporté un succès auprès des investisseurs particuliers et qualifiés. ATENOR dispose ainsi des liquidités adéquates, et ceci, indépendamment du ralentissement économique et de la réalisation de nouvelles cessions de projets, pour assurer le développement des projets en portefeuille et la poursuite de sa politique de croissance internationale.
- Compte tenu des perspectives à moyen et long terme et de la pertinence du positionnement d'ATENOR, nous pouvons d'ores et déjà confirmer notre politique de dividende.
- Les résultats de l'année 2021 seront influencés par les éventuels reports de résultats de 2020 sur 2021 et par le calendrier de sortie de la crise sanitaire.

### **Calendrier Financier**

Résultats annuels 2020	lundi 8 mars 2021
Assemblée Générale 2020	vendredi 23 avril 2021
Déclaration intermédiaire du 1 <sup>er</sup> trimestre 2021	lundi 10 mai 2021
Résultats semestriels 2021	lundi 6 septembre 2021
Déclaration intermédiaire du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	jeudi 18 novembre 2021

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

T +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 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