



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



## Gereguleerde informatie

### Tussentijdse<sup>1</sup> verklaring eerste kwartaal 2021 en update

Terhulpen, 19 mei 2021

Tijdens het eerste kwartaal heeft ATENOR, ondanks het feit dat de gezondheids crisis aanhield, op actieve wijze de ontwikkeling van haar projectportefeuille voortgezet.

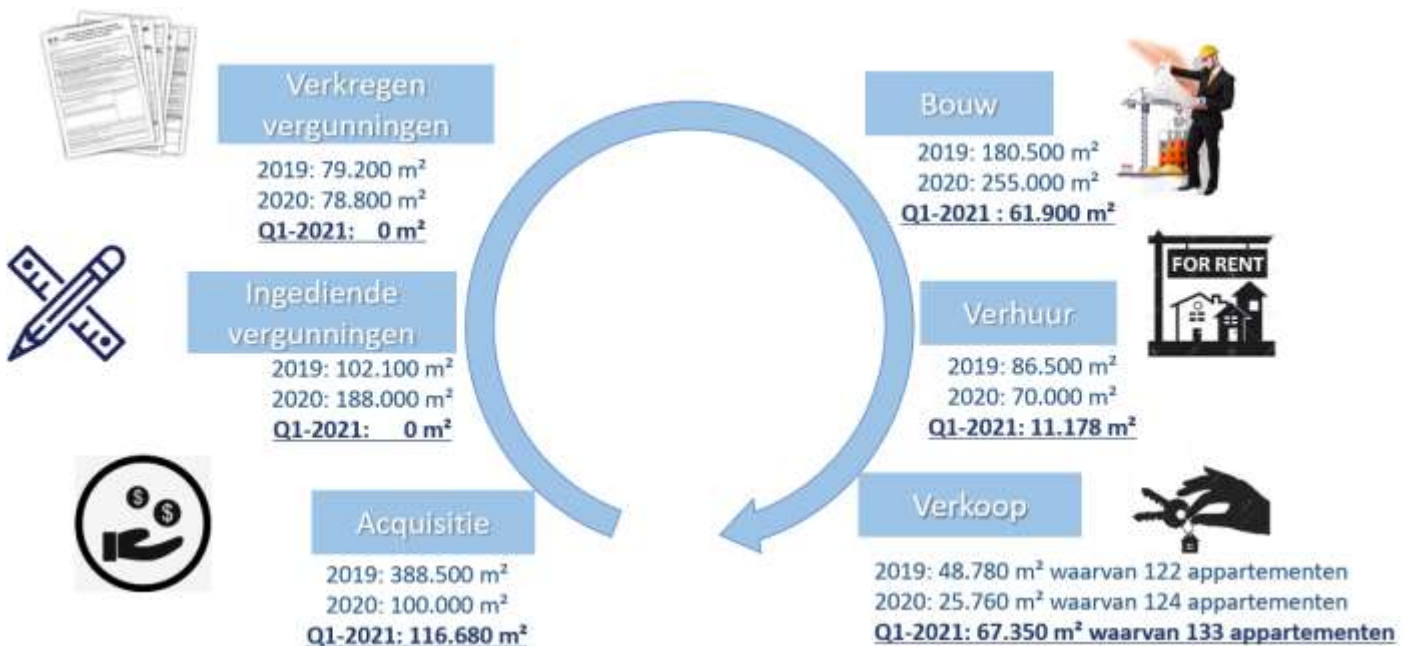
Rekening houdend met recente acquisities en verkopen, omvat de portefeuille momenteel 33 projecten in 16 steden en 10 landen, voor een totaal van ongeveer 1.300.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor biedt deze aan de beleggers een unieke geografische spreiding en functionele diversiteit.

De publicatie van de Sustainability Report (duurzaamheidsverslag) in april 2021 is een erkenning van de inspanningen van ATENOR op het gebied van duurzame ontwikkeling en illustreert het hoge niveau van duurzaamheid dat in elk van de projecten in portefeuille is geïmplementeerd.

Om het inzicht in onze activiteiten te bevorderen en de evolutie ervan te volgen, verstrekken wij u de belangrijkste opmerkingen met betrekking tot de activiteiten van het eerste kwartaal volgens de essentiële stadia van de waardecreatie cyclus van onze core business.

#### ***Algemeen overzicht van het activiteitenpeil***

De cijfers voor 2021 zijn vastgesteld op 31 maart 2021. Ze zijn aangegeven in bruto bovengrondse oppervlakte (m<sup>2</sup>).



**Acquisitie:** In Boedapest hebben we twee acquisities gedaan: één in kantoren (24.500 m<sup>2</sup>) en de andere in residentieel vastgoed (92.180 m<sup>2</sup>, hetzij meer dan 1.300 woningen). In Hongarije, alsook in Roemenië en Polen, verwezenlijken wij zo onze ambitie om onze residentiële expertise te ontwikkelen op de bijzonder bloeiende Centraal-Europese markten. Daarbij moet ook worden vermeld dat ATENOR actief is op 8 Europese markten in de residentiële sector.

**Indiening van stedenbouwkundige vergunningen:** De vergunningsaanvragen voor verschillende belangrijke projecten zitten momenteel in voltooiingsfase, conform de vooropgestelde studiekalender. Gezien het aanzienlijke aantal vergunningen dat

<sup>1</sup> Dit tussentijds bericht is bedoeld om onze aandeelhouders, de financiële markten en in ruimere zin het publiek te informeren in het kader van het KB van 14 november 2007 houdende de verplichtingen van emittenten, met name inzake periodieke informatie.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



momenteel in behandeling zijn, sluit het activiteitenpeil aan bij de prognoses. We verwachten dat het percentage vergunningsaanvragen voor 2021 hoger zal liggen dan in 2020.

*Verkrijgen van bouwvergunningen:* Dit is een van de belangrijkste gevolgen van de Covid-crisis: de vertraging van de behandelingsprocedures voor vergunningsaanvragen. Deze vertraging werd waargenomen in Polen, Portugal en voornamelijk in het Brussels Gewest. De bouwvergunning voor het Realex-project zal binnenkort worden afgeleverd. Hier zal het conferentiecentrum van de Europese Unie worden ondergebracht, waarvoor in januari 2021 een verkoopovereenkomst werd gesloten.

*Bouwwerkzaamheden:* Tijdens dit kwartaal zijn we gestart met de bouw van 3 projecten voor een totaal van 61.900 m<sup>2</sup>, waarmee de totale oppervlakte in aanbouw op meer dan 282.000 m<sup>2</sup> komt, goed voor meer dan 20% van de portefeuille. Van de 3 projecten die in de loop van dit kwartaal werden opgestart, maakt reeds de helft voorwerp uit van een verkoop in toekomstige staat van voltooiing. Dit bevestigt onze wens om te streven naar een afbouw van het promotierisico via upstream-transacties. Dit beleid bevordert de veerkracht van het business model.

*Verhuur:* In het Groothertogdom Luxemburg, Belval, sloten wij met de Luxemburgse Overheid een zeer gunstige huurovereenkomst betreffende ongeveer 11.000 m<sup>2</sup> in het TWIST-gebouw, nog vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden. In het algemeen hebben de gevolgen van de Covid-crisis geleid tot een duidelijke vertraging van de "take-up" (verhuur van kantoorruimte) op Europees niveau. De vertraging van deze take-up is een conjunctureel gegeven dat voortvloeit uit verscheidene onzekerheden. Hierbij wordt het structureel nut van de kantoren niet beïnvloed. Deze crisis heeft geleid tot de vaststelling van de noodzaak om het stedelijk weefsel aan te passen aan een steeds complexere en meer gedifferentieerde vraag, met name meer duurzaamheid op de kantorenmarkt.

*Verkoop:* In het begin van dit jaar waren we bijzonder actief met het afsluiten van de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Conferentiecentrum van de Europese Unie in Brussel. De cijfers van het eerste kwartaal zullen in de loop van het tweede kwartaal nog verhoogd worden met meer dan 100.000 m<sup>2</sup> met de verkopen van VACI GREENS F in Boedapest en HERMES BUSINESS CAMPUS in Boekarest (zoals onlangs gecommuniceerd). Bovendien, overtreffen we nu reeds de cijfers van 2020 met het afsluiten van de gekoppelde verkoop van meer dan 130 appartementen in Brussel en Boekarest.

### ***Vooruitzichten voor boekjaar 2021***

---

Ook in 2021 blijft de gezondheids crisis nog steeds wegen op het activiteitenpeil van de vastgoedsector. Daarom hielden we in onze vooruitzichten enerzijds rekening met de vertraging van de besluitvormings- en administratieve procedures op vlak van stedenbouw, maar ook met het feit dat de huurmarkt van kantoorgebouwen aan de privésector op een relatief laag niveau zal blijven.

De proactieve ontwikkeling van de verschillende projecten ondanks de huidige gezondheids- en commerciële situatie, alsook de tot op heden reeds voltooide transacties, geven ons vertrouwen in ons vermogen om in 2021 resultaten te genereren die minstens gelijkwaardig zijn aan de resultaten van 2020, terwijl de afsluiting van andere belangrijke transacties in verscheidene landen voor het einde van het jaar wordt verwacht.

Na haar intrede op de Londense markt, start ATENOR met de tweede fase van haar internationaal ontwikkelingsplan: na de uitbreiding van haar werkterrein, wil ATENOR haar activiteitenpeil verhogen in elk land waar ze actief is, om zo haar rol als toonaangevende speler op het gebied van duurzame stadsontwikkeling op te nemen of te handhaven.

Dankzij de recente overdrachten en transacties op de financiële markten beschikt ATENOR over de financiële middelen om dit internationale groeiplan uit te voeren en tegelijkertijd de projecten in portefeuille te ontwikkelen binnen de vooropgestelde termijn.

### ***Financieringsbeleid***

---

ATENOR heeft het diversificatiebeleid van haar financieringsbronnen verdergezet. Daarbij worden de looptijden gespreid om de herfinancieringsrisico's te beperken in geval van ongunstige marktvoorwaarden. Ook heeft zij zich verzekerd van flexibiliteit bij de financiering van haar projecten, zowel vóór het verkrijgen van de vergunningen als tijdens de bouw- en commercialisatiefasen.

Na goedkeuring van de FSMA actualiseerde ATENOR op 2 februari 2021 haar multi-valuta "notes" uitgifteprogramma op lange termijn (EMTN - Euro Medium Term Notes) voor een totaal bedrag van 150 miljoen euro. Enerzijds door het uit te



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



breiden tot particuliere beleggers met coupures van duizend euro en anderzijds door de aanwending en de nieuwe uitgiften ervan te koppelen aan het referentiekader voor groene financiering.

Op 19 maart 2021 heeft ATENOR met succes twee "Green Retail Bond"-schijven uitgegeven met looptijden van 4 en 6 jaar - hoofdzakelijk gericht op particuliere beleggers. De opbrengsten van deze 2 schijven van respectievelijk 25 miljoen euro (3% - looptijd 2025) en 75 miljoen euro (3,50% - looptijd 2027) zullen uitsluitend worden bestemd voor de financiering van duurzame en energie-efficiënte vastgoedprojecten die bijdragen aan de milieudoelstellingen van ATENOR in het kader van haar "Green Finance Framework (GFF)" en aansluiten bij de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (UN SDG's). Deze obligaties zijn genoteerd op Euronext Brussels.

ATENOR beschikt over een CP/MTN-lijn (commercial paper) op korte, middellange en lange termijn van 200 miljoen euro, waarvan zo'n 131 miljoen euro is opgenomen (31 maart 2021) en wil het gebruik ervan actief voortzetten, met een voorkeur voor langere looptijden (vanaf twee jaar).

Zoals in de vorige alinea is vermeld, bedraagt het gebruik van de EMTN-lijn (150 miljoen euro) 106,10 miljoen euro (31.03.2021). ATENOR zal deze ook blijven gebruiken in haar GFF. Zij is bereid de voorstellen (reverse inquiries) van gekwalificeerde investeerders te verwerken voor looptijden die overeenstemmen met de Europese ontwikkeling van haar projectportefeuille.

#### ***Financiële agenda***

Halfjaarlijkse resultaten 2021	6 september 2021
Tussentijds bericht derde kwartaal 2021	18 november 2021
Bekendmaking van de jaarresultaten 2021	Maart 2022
Algemene Vergadering 2021	22 april 2022

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile SA, CEO of Sidney D. Bens, CFO.

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

ATENOR is een vennootschap voor stedelijke vastgoedontwikkeling met notering op Euronext Brussels en Europese expertise. Haar missie is erop gericht om via haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. In dit kader investeert ATENOR in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan strenge criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB