



ATEB
LISTED
EURONEXT



Information réglementée

STRATEGIE CONFORTÉE, POLITIQUE DE DIVIDENDES CONFIRMÉE

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2022 et mise à jour

La Hulpe, le 17 novembre 2022

- Evolution opérationnelle
 - Objectif de ventes résidentielles : 415 appartements (-12% vs 2021)
 - Objectif de locations de bureaux : 85.000 m² (+40% vs 2021)
 - Superficie bénéficiant d'un accord de vente ou de location : 180.000 m²
- Stratégie
 - Obtention de la notation GRESB 5 étoiles et titre de Global Listed Sector Leader
 - Positionnement sur la durabilité comme argument compétitif
 - Diversification internationale des sources de revenus
- Bilan
 - Endettement maîtrisé :
 - * Etalement équilibré des échéances jusqu'en 2028
 - * Coût moyen de l'endettement : 2.55%
- Perspectives
 - Calendrier des négociations en cours incertain face à un marché d'investisseurs en mode « wait & see »
 - Perspectives 2022 largement impactées par des reports de transactions, résultats proches du break-even.
 - Perspectives 2023 confortées, poussées par les reports de 2022
 - Maintien de la politique de dividendes

Au cours de ce troisième trimestre, la hausse des taux directeurs des banques centrales a frappé le secteur immobilier dans son ensemble. Dans ce contexte, ATENOR a exercé son métier, celui de développeur immobilier, en appliquant sa stratégie résolument axée sur la durabilité et l'internationalisation de ses activités.

Compte tenu des récentes acquisitions et cessions, le portefeuille compte à ce jour 34 projets en développement répartis dans 16 villes et 10 pays, pour un total de l'ordre de 1.300.000 m², offrant à l'investisseur une diversification géographique et fonctionnelle.

Après la publication de la mise à jour du Sustainability Report en avril 2022, ATENOR a poursuivi les efforts entrepris dans le domaine du développement durable avec la volonté d'implémenter concrètement un niveau élevé de durabilité dans chacun des projets en portefeuille.

Nous en voulons pour preuve l'obtention par ATENOR, lors de sa première participation, du plus haut score de 5 étoiles sur 5 attribuées par le **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier. Le score obtenu de 5 étoiles est la reconnaissance aux entreprises figurant parmi les 20% au top du benchmark.

A cette reconnaissance viennent également s'ajouter les titres de **Regional Listed Sector Leader Europe** et de **Global Listed Sector Leader**.

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.



ATEB
LISTED
EURONEXT



Aperçu général du niveau d'activité

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 troisième trimestre en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

Les prévisions 2022 ci-après représentent des superficies en m² bruts hors sol, estimées pour l'entièreté de l'année 2022.

Cycle de création de valeur



Acquisition : En septembre, ATENOR a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux projets à Lisbonne (Portugal) : (1) la société MULTI39 disposant d'un permis de construire pour le développement de 14.000 m² de bureaux et 450 m² de commerce et (2) un projet situé face à la Gare de Oriente qui prévoit la construction d'un bâtiment mixte de bureaux (6.800 m²) et de commerces (1.800 m²). Ces acquisitions s'inscrivent dans le plan de croissance internationale, visant à élever le niveau d'activité dans chaque pays tout en réduisant la durée moyenne de développement des projets.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs ont été introduites au cours du premier semestre. Nous introduirons, comme prévu, de nouvelles demandes relatives à de nouvelles phases résidentielles supplémentaires pour les projets City Dox (Bruxelles) et Au Fil des Grands Prés (Mons), alors que les demandes relatives à la phase 2 du projet UBC à Varsovie et The Stage à Den Hague seront postposées au premier trimestre 2023.

Obtention de permis d'urbanisme : Après l'obtention des permis de bâtir des projets de bureaux Wellbe à Lisbonne et Bakerstreet II à Budapest, ATENOR a également reçu, en octobre, le permis d'urbanisme pour la rénovation profonde des 2 immeubles de bureaux (26.000 m²) du projet Beaulieu (Auderghem), anciennement occupés par la Commission européenne ainsi que le permis d'urbanisme pour la seconde phase du projet résidentiel De Molens (Deinze). L'obtention des permis à Londres (Fleethouse) et à Varsovie (Fort 7) est reportée au premier semestre 2023 en raison de délais administratifs non préoccupants.



ATEB
LISTED
EURONEXT



Lancement de construction : Les chiffres du premier semestre relatifs au lancement de constructions concernaient les projets résidentiels Lake 11 à Budapest et City Dox à Bruxelles. Au cours du second semestre, nous examinons au cas par cas la pertinence de lancer immédiatement d'autres constructions qui portent sur un potentiel de près de 180.000 m² dont 50% de résidentiels, répartis à travers 3 pays.

D'une manière générale, l'ensemble des projets en cours de construction progresse conformément au planning et n'est pas impacté de manière significative par les événements géopolitiques et leurs conséquences inflationnistes.

Location : Après la signature avec le groupe E.ON pour l'occupation de 16.200 m² dans l'immeuble Bakerstreet I à Budapest, nous avons conclu pour le projet Fort 7 (Varsovie), un accord avec Ennismore (entreprise d'hospitalité lifestyle) pour le développement du projet hôtelier « TRIBE Warsaw Airport ».

Deux nouveaux baux ont également été signés pour le projet des Berges de l'Argentine (La Hulpe) amenant ainsi le taux d'occupation à 78%.

D'autres discussions sont avancées avec des locataires de renom dans plusieurs pays, permettant de prévoir pour 2022 des chiffres de location au-delà des attentes.

Cession : Après un ralentissement durant l'été, les ventes dans le secteur résidentiel sont, depuis septembre, à nouveau satisfaisantes, là où une commercialisation est active (Belgique, Hongrie, Roumanie et Luxembourg).

Comme expliqué ci-après, l'investissement dans le secteur du bureau a connu, au cours de ce troisième trimestre, un net ralentissement. Des contacts sont en cours pour la cession de plusieurs projets, sans qu'il ne soit possible à ce stade de préciser si les ventes envisagées pourront être conclues avant le 31 décembre 2022.

Politique de financement

ATENOR poursuit une politique financière visant le financement durable des projets en développement et la diversification de ses sources et maturités de financement. Dans cette perspective, ATENOR continue à solliciter le marché des investisseurs institutionnels ainsi que le marché bancaire. Pas moins de € 73 millions de financements bancaires qualifiés de « green loans » (répondant aux critères du Green Finance Framework) ont été octroyés ces derniers mois pour le développement des projets en Belgique et à l'étranger. Le « verdissement » des sources de financement du groupe poursuit son cours avec succès.

En marge des financements bancaires, ATENOR dispose d'un volume de € 413 millions de (green) bonds / EMTN dont les échéances sont réparties de manière équilibrée jusqu'en 2028 ainsi que d'une ligne de billets de trésorerie (CP/MTN) court et moyen termes de € 200 millions pour laquelle les durées longues sont privilégiées dans la mesure du possible.

ATENOR dispose en outre de € 85 millions de ligne back up.

Le coût moyen du financement total est de 2.55%.

Perspectives pour l'exercice 2022

Le troisième trimestre a été marqué par le relèvement des taux directeurs par les banques centrales face à la persistance des poussées inflationnistes. Ce relèvement des taux directeurs a eu un impact très défavorable sur le secteur de l'immobilier en général et spécialement parmi les investisseurs. Ce contexte d'incertitude aigüe a créé, parmi les acteurs du secteur, un sentiment de « wait and see ».

Ce troisième trimestre a également été marqué par la conjonction de catastrophes climatiques (sécheresse, inondations, ouragans) et la hausse du coût de l'énergie impliquant l'impérieuse nécessité de réduire la consommation énergétique, imposée par la situation politique.

Ces drames représentent les deux côtés d'une même urgence, tant pour les entreprises que pour les particuliers et autres organisations (y compris les Etats eux-mêmes) : celle d'intégrer les principes de durabilité dans toutes les décisions et tous les actes posés.

ATENOR voit dans ces évolutions les raisons de poursuivre sa stratégie axée sur la durabilité et l'internationalisation : la valeur ajoutée de son métier, développeur immobilier, n'est pas réduite par la conjoncture, mais est soutenue par les changements structurels.



ATEB
LISTED
EURONEXT



Pour rappel, les projets en stock sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition historique, indépendante des fluctuations des marchés. Toute marge n'est prise en résultat que sur base à la fois de permis d'urbanisme obtenus et de contrats définitifs conclus avec de tierces parties.

Nous confirmons toutefois que ces circonstances macro-économiques et politiques, subies dans la foulée de la crise sanitaire du Covid, impactent ATENOR au niveau du calendrier de la réalisation des résultats. A cet égard, le ralentissement annoncé de la conjoncture mondiale ajoute un degré d'incertitude.

Dans ce contexte, et en dépit de la qualité et de la maturité du portefeuille de projets, la hauteur des performances de la société en 2022 ne peut encore être affirmée ; plusieurs discussions ont été initiées avant ce troisième trimestre mais le calendrier de leur clôture reste encore incertain.

Il s'avère d'ores et déjà que les résultats 2022 seront proches du break-even, cette baisse s'expliquant principalement par des reports de transactions et non des annulations. Les perspectives 2023 en seront d'autant plus favorables.

Eu égard aux perspectives 2022 et 2023, nous pouvons par contre confirmer notre politique de dividendes pour l'exercice 2022.

Calendrier Financier

| | |
|---|------------------|
| Publication des résultats annuels 2022 | 10 mars 2023 |
| Assemblée Générale 2022 | 28 avril 2023 |
| Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2023 | 17 mai 2023 |
| Résultats semestriels 2023 | 1 septembre 2023 |
| Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2023 | 20 novembre 2023 |

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonneville 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 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