



ATEB
LISTED
EURONEXT



Information réglementée

Déclaration intermédiaire¹ du premier trimestre 2022 et update

La Hulpe, le 18 mai 2022

Au cours du premier trimestre, ATENOR a poursuivi de manière active le développement des projets en portefeuille.

Compte tenu des dernières transactions, le portefeuille totalisait, au 31 mars 2022, 32 projets répartis dans 16 villes et 10 pays, pour un total de l'ordre de 1.300.000 m², offrant à l'investisseur une excellente diversification géographique et fonctionnelle.

La publication du Sustainability Report en avril 2022 traduit l'intensification des efforts déjà entrepris par ATENOR dans le domaine du développement durable et illustre le niveau élevé de durabilité implémenté dans chacun des projets en portefeuille.

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

Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres 2022 dans le graphique ci-dessous sont des prévisions arrêtées au 30 juin 2022. Ils sont donnés en m² bruts hors sol.

Cycle de création de valeur



Acquisition : Nous avons finalisé l'acquisition de Fleet House à Londres pour le redéveloppement de 7.000 m² de bureau et commerces.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs ont été introduites conformément aux calendriers d'études que nous nous étions fixés. Sont concernés, les projets Cloche d'Or à Luxembourgville et Bakerstreet II à Budapest. Les prévisions au 30 juin 2022 intègrent des demandes de permis qui ont déjà été introduites depuis le 1^{er} avril, dont Move Hub à Bruxelles Midi et CCN à Bruxelles Nord.

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



Précisons qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme du projet Realex a été déposée fin avril 2022, projet qui abritera le Centre de Conférence de l'Union Européenne pour lequel un contrat de vente a été conclu en janvier 2021. Ce niveau élevé de surface actuellement à l'instruction conforte l'augmentation prévue du niveau d'activité.

Obtention de permis d'urbanisme : L'évolution de l'instruction des permis en demande mène à l'obtention de la majorité d'entre eux au cours du second semestre 2022. Cependant, le permis de bâtir du projet de bureaux LAKESIDE (Varsovie) a été obtenu au cours du premier trimestre. La construction a démarré et l'achèvement des travaux est prévu pour fin 2023.

Lancement de construction : Nous venons d'entamer la construction de la première phase du projet Lake 11 (Budapest) totalisant une superficie d'environ 35.000 m². D'une manière générale, l'ensemble des projets en cours de construction progressent conformément au planning et ne sont pas impactés de manière significative par les événements géopolitiques et leurs conséquences inflationnistes.

Location : Au Grand-Duché de Luxembourg, à Luxembourg-ville, nous avons conclu un accord ferme avec PWC en vue de la prise en location de la totalité du projet Cloche d'Or (~33.500 m²) pour une période minimale de 15 ans. Pour rappel, la livraison de l'immeuble est prévue au plus tard en juillet 2027.

Le projet 'Perspectiv' (Luxembourg) a connu la signature d'un premier contrat pour la location de 2.622 m² à Match. Les travaux de construction de ce projet mixte de 68.000 m² (logements/commerces) sont planifiés pour le dernier trimestre 2022.

Au cours du trimestre, il a été constaté, dans plusieurs pays, une reprise des take-ups. Il s'avère que beaucoup d'entreprises décident de mettre en place le New (ou encore Hybrid) Way of Working (NWOW) dans de nouveaux espaces de bureaux, répondant en outre à des critères hautement durables, rendus d'autant plus incontournables dans leur aspect énergétique par les événements géopolitiques récents.

Plusieurs négociations reflétant cette réalité sont actuellement en cours et pourraient être conclues avant le 30 juin 2022.

Cession : Nous avons signé un accord pour la vente de 4.250 m² au sein du projet 'Perspectiv' destinés à accueillir un musée ainsi qu'un hall sportif. La vente des appartements se poursuit en Belgique, Hongrie et Roumanie, après avoir marqué toutefois un temps de pause fin février, dans la foulée du début des événements en Ukraine.

D'une manière générale, l'obtention des permis de construire et la conclusion de contrat de location pour des surfaces supérieures à 5.000 m² déclenchent l'intérêt du marché des investisseurs pour nos immeubles en portefeuille. Des contacts sont en cours pour la cession de plusieurs de ceux-ci. Des précisions seront données quant à l'évolution de ces cessions au cours des prochains mois.

Par ailleurs, nous avons décidé de retirer de la vente l'immeuble Nysdam (La Hulpe) qui abrite notre siège social.

Perspectives pour l'exercice 2022

Le portefeuille de projets a été activement travaillé au cours de ces deux dernières années. Il en résulte une évolution effective des projets sur le cycle de création de valeur, illustrée par la hausse des superficies en demande d'autorisation et autorisées.

Au cours des derniers mois, la forte demande pour des immeubles résidentiels et de bureaux durables a porté le secteur immobilier. Par son positionnement urbain, international et durable dans le secteur du développement immobilier, ATENOR rencontre les demandes tant des entreprises, des particuliers que des investisseurs financiers, ce qui soutient sa croissance.

Toutefois, la possibilité de résurgence d'une crise sanitaire et l'enlèvement du conflit en Ukraine ont fait ressurgir les craintes de ralentissement économique général, dans un contexte inflationniste de surcroît.

En dépit de la qualité et de la maturité du portefeuille de projets d'ATENOR, la hauteur des performances d'ATENOR en 2022 pourrait être influencée par l'évolution macro-économique, sans toutefois remettre en cause la résilience du business model.

Comme chaque année, des indications sur les résultats annuels seront données lors de la présentation des résultats semestriels.

Politique de financement

ATENOR poursuit une politique financière visant le financement durable des projets en développement d'une part et d'autre part la diversification de ses sources de financement. La nouvelle émission obligataire à 6 ans répond aux critères ambitieux de financements durables d'ATENOR (Green Retail Bond d'un montant de € 55 M émis le 5 avril 2022 émis dans le cadre du programme EMTN). ATENOR fait appel tant au marché des investisseurs institutionnels qu'au marché bancaire.



ATEB
LISTED
EURONEXT



Pour rappel, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'ATENOR s'est établi à 2,40%.

ATENOR entend poursuivre l'utilisation de sa ligne de billets de trésorerie (MTN) en privilégiant les durées longues (à partir de deux ans) en remplacement des durées inférieures à douze mois. L'utilisation de la ligne EMTN (augmentée à 200 millions d'euros le 15 mars 2022) s'élève au 31.03.2022 à 73,60 millions d'euros. ATENOR entend également continuer l'utilisation de cette ligne dans le cadre de son Green Finance Framework et poursuivre le verdissement de son endettement. Elle est disposée à traiter les propositions (reverse inquiries) provenant d'investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Calendrier Financier

Résultats semestriels 2022	2 septembre 2022
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022	17 novembre 2022
Publication des résultats annuels 2022	Mars 2023
Assemblée Générale 2022	28 avril 2023

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