



Information réglementée

CONFIRMATION DE RESULTATS 2021 SUPERIEURS AUX RESULTATS 2020

Déclaration intermédiaire¹ du troisième trimestre 2021 et mise à jour

La Hulpe, le 18 novembre 2021

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

Compte tenu des récentes acquisitions et cessions, le portefeuille compte à ce jour 33 projets 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 du Sustainability Report en avril 2021, 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.

L'évolution relatée au cours de ces derniers jours de ce qu'il convient désormais d'appeler la quatrième vague Covid nous interpelle et nous invite à adopter un discours teinté de plus grande prudence au niveau de l'évolution des activités. Une nouvelle vague Covid pourrait avoir les impacts suivants :

- Ralentissement du traitement des demandes de permis et de la délivrance des permis, comme conséquence des administrations en home working renforcé ;
- Ralentissement du processus décisionnel dans le chef de locataires potentiels ;
- Ralentissement du closing de transactions majeures en cours dû aux voyages et contacts présentiels moins aisés.

La maturité collective acquise au cours des précédentes vagues Covid et les enseignements tirés des périodes traversées (notamment l'utilité de la fonction bureau tant pour les entreprises que leurs collaborateurs ou encore pour le tissu économique et social urbain) confortent sans restriction la valeur du portefeuille de projets. Bien plus, l'urgence climatique partagée ces dernières semaines au niveau planétaire valide le rôle de notre métier de développeur (l'évolution vers des immeubles décarbonés est inscrite dans le Green Deal) et souligne la pertinence de notre positionnement (urbain, durable, international).

Nonobstant ces remarques générales et préliminaires et sur base de l'évolution connue des activités, nous maintenons nos prévisions de résultats pour 2021 telles qu'elles ont été communiquées lors de la présentation des résultats semestriels, le 6 septembre 2021 (voir ci-après).

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.

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

ATENOR
ACTING FOR CITIES

Aperçu général du niveau d'activité

Les prévisions 2021 ci-dessous représentent des superficies en m² bruts hors sol, estimées pour l'entièreté de l'année 2021.

Cycle de création de valeur



Acquisition : Depuis la clôture semestrielle, l'acquisition du projet Victor Hugo (Paris CBD), déjà annoncée, s'est formalisée. La superficie totale des nouveaux projets acquis en 2021 est de l'ordre de 165.000 m², confirmant notre intention (deuxième phase du plan de croissance) d'asseoir notre identité d'acteur de référence dans les 10 marchés où nous sommes actifs. Nous ne prévoyons pas de nouvelles acquisitions majeures d'ici fin 2021, bien que plusieurs dossiers soient en discussion.

Dépôt de demande de permis de construire : Comme annoncé, nous prévoyons pour 2021, un taux d'introduction de demande de permis nettement supérieur à l'année 2020, témoignant du niveau élevé d'activités des équipes, en dépit des circonstances sanitaires défavorables rappelées ci-avant.

Obtention de permis de construire : Nous prévoyons que les longues procédures entreprises en 2020 ou avant trouvent leur aboutissement au cours des dernières semaines de 2021 ou tout début 2022, ne changeant en rien la calendrier général du développement des projets ici concernés. A titre d'exemplatif, les permis de LAKE Side à Varsovie et WellBe à Lisbonne seront prochainement délivrés, nous autorisant à lancer la construction.

Toutefois, à Bruxelles, le permis d'urbanisme pour le projet REALEX est encore en attente bien que la demande introduite ait été amendée. Nous vous renvoyons au communiqué circonstancié publié le 8 novembre et confirmons que les contacts se poursuivent. La délivrance de cette demande amendée est indispensable pour lancer sans délais la construction du Centre de Conférence de l'Union Européenne (en remplacement du Borschette, obsolète) vu la volonté de l'Union Européenne d'occuper ce Centre avant fin 2025.

Construction : Nous adoptons une politique différenciée de lancement des constructions dès obtention des autorisations ; L'excellente tenue du marché résidentiel et la reprise dans plusieurs pays du take-up bureau après le net ralentissement enregistré en 2020 nous amènent à lancer plusieurs chantiers. C'est donc 24% du portefeuille qui se trouvent actuellement en construction dont plus de 40 % sont déjà commercialisés sous forme de contrats de prélocation ou prévente.



ATEB
LISTED
EURONEXT

ATENOR
ACTING FOR CITIES

Location : Face au ralentissement généralisé du take-up bureau en 2020, nous avons axé nos prévisions uniquement sur l'activité investissement. Au cours du troisième trimestre, il a été constaté, dans plusieurs pays, une reprise des take-up, dont plusieurs de nos projets ont profité, générant une marge additionnelle dans les projets pré-vendus. En dépit de la réduction du parc immobilier annoncée, la demande s'oriente vers de nouveaux espaces de bureaux, hautement durables et pouvant accueillir une manière post-covid/covid safe de travailler. Cette demande est dans la plupart des cas difficilement conciliable avec le bâti obsolète.

C'est ainsi que nous avons pu enregistrer un prix complémentaire sur Buzz (Luxembourg) suite à la location de 3.500 m², ou encore conclure pour @Expo (Bucarest) un accord avec Telekom Romania Mobile Communications SA, portant sur la location de 4.500 m² de bureaux.

Cession : Le mois de juillet a vu la passation des actes et la vente définitive à Adventum Group, de la société NGY Properties, propriétaire du Campus HBC à Bucarest.

Plusieurs transactions majeures de bureaux sont actuellement en négociation, dont la conclusion et le calendrier de réalisation restent encore incertains à ce jour, notamment en raison de la résurgence de la crise sanitaire. Dès lors, les prévisions qui sont données pour 2021 (voir ci-après) ne reprennent la réalisation d'aucune de ces transactions en cours.

Sur le marché résidentiel, nous avons d'ores et déjà largement dépassé les chiffres de 2020 en concluant à Bruxelles et à Bucarest des ventes cumulées de plus de 430 appartements dont 175 dans UP-site Bucharest (ceux-ci contribueront au résultat 2023 au moment de la livraison).

Politique de financement

Le 19 mars 2021, ATENOR avait émis avec succès, dans le cadre de son « Green Finance Framework (GFF) » un premier « Green Retail Bond » (à 4 et 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros. Le produit de cette émission en deux tranches (cotées sur Euronext Brussels) a été exclusivement affecté au financement des projets immobiliers durables et économes en énergie contribuant aux objectifs environnementaux d'ATENOR en lien avec les objectifs de développement durable des Nations Unies (UN SDG's). Prévu en mars 2022, ATENOR a décidé d'anticiper la publication de son premier « Green Finance Report » consultable sur le site sous la rubrique « Sustainability » en même temps que le rapport externe établi par ISS ESG.

ATENOR a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement en mettant en place à Paris, deux programmes d'émission de titres négociables à court terme et à moyen terme (Negotiable European Commercial Paper - NEU CP, et Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN), de montants maximums respectifs de 200 et 100 millions d'euros qui ont été enregistrés auprès de la Banque de France. Via ces programmes, ATENOR cherche à élargir et diversifier la base d'investisseurs institutionnels en accédant à un des marchés de financement européens majeurs. Dans un contexte où les marchés de financement à court et moyen terme présentent une large fragmentation en Europe, les compartiments parisiens (NEU CP et NEU MTN) sont les plus importants d'Europe continentale.

ATENOR confirme en outre qu'elle est disposée, dans le cadre de « reverse inquiries », à traiter les nouvelles propositions que les investisseurs qualifiés lui adresseraient au moment de l'échéance des billets de trésorerie à moyen ou long terme.

Perspectives pour l'exercice 2021

Comme indiqué en remarque générale et préliminaire, l'évolution exponentielle des contaminations Covid pourrait entraîner désordres et perturbations dans l'activité économique et sociale, ce qui invite à renforcer, a priori, l'attitude de prudence, notamment quand il s'agit de prévisions financières.

Ceci étant, la qualité du portefeuille de projets et le positionnement d'ATENOR nous confortent dans la capacité d'ATENOR à générer du résultat et à créer de la valeur pour l'actionnaire.

Nous confirmons que nous prévoyons pour 2021 des résultats supérieurs aux résultats 2020, et ceci sans tenir compte de la conclusion d'autres transactions majeures en négociation dans plusieurs pays.

Les prévisions seront précisées en fonction de l'évolution de la conclusion de ces transactions.

Nous confirmons également notre politique de dividendes.



ATEB
LISTED
EURONEXT

ATENOR
ACTING FOR CITIES

Calendrier Financier

Publication des résultats annuels 2021	10 mars 2022
Assemblée Générale 2021	22 avril 2022
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2022	18 mai 2022
Résultats semestriels 2022	2 septembre 2022
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022	17 novembre 2022

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