



## Gereguleerde informatie

### **PASSENDE MAATREGELEN TEGEN HET AANHOUDEN VAN DE VASTGOEDCRISIS**

Tussentijdse verklaring<sup>1</sup> over het eerste kwartaal van 2023 en update

Terhulpen, 17 mei 2023 (17u45 CET)

#### **Highlights**

---

- **Markt:**

- De vastgoedcrisis houdt aan en de verkoop van onroerend goed blijft traag verlopen, ook bij Atenor

- **Aangepaste maatregelen:**

- Atenor treft in de context van deze crisis aangepaste maatregelen, en meer bepaald:
  - ❖ Verkoop van verschillende projecten (oorspronkelijk gepland voor 2022 en 2023) onder de huidige marktvoorwaarden, zonder te wachten om de marge te maximaliseren die vóór de huidige vastgoedcrisis werd nagestreefd. Deze verkopen hebben betrekking op een oppervlakte van ongeveer 10% van de portefeuille, namelijk 130.000 m<sup>2</sup>.
  - ❖ Zoeken naar nieuwe partnershappen voor projecten in de portefeuille.
  - ❖ Voortzetting van de strategie van geleidelijke en gedeeltelijke vervanging van financiering op de financiële markten (CP en EMTN) door projectfinanciering
  - ❖ Analyse van de realisatie van een kapitaalverhoging in de komende maanden.

- **Operationele evolutie**

- Residentiële verkoopdoelstellingen in 2023: 360 appartementen (statu quo t.o.v. 2022)
- Huurdoelstelling van kantoren: 85.000 m<sup>2</sup>
- Vooruitgang van de hele portefeuille gedurende de waardecreatiecyclus, met name met betrekking tot de indiening en de verkrijging van stedenbouwkundige vergunningen voor duurzame gebouwen (92% van de projecten in ontwikkeling - EU taxonomy aligned).

- **Vooruitzichten**

- Vooruitzichten voor 2023: de resultaten voor 2023 zouden kunnen worden beïnvloed door de effecten van de aanhoudende vastgoedcrisis en de in dat verband getroffen maatregelen.
- Vooruitzichten voor 2024: terugkeer naar een normaal ritme van de projectverkoop, onder meer door de boeking van de verkoop van het conferentiecentrum (Realex), de appartementen in Boekarest (UP-site) en Twist (Belval, overdracht of eventuele uitoefening van een aankoopoptie door de Luxemburgse staat).

- **Herinitialisatie van het optionele dividend**

---

<sup>1</sup> Dit tussentijdse communiqué heeft als doel om onze aandeelhouders, de financiële markten en het grote publiek te informeren in het kader van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten inzake periodieke informatie.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
UPGRADE THE FUTURE

## Algemeen overzicht van de activiteiten

Teneinde het begrip van onze activiteiten te vergemakkelijken en de evolutie ervan te volgen, geven we de belangrijkste toelichtingen over de activiteiten van het eerste kwartaal volgens de essentiële fases van de waardecreatiecyclus van onze kernactiviteiten.

De cijfers 'in het groen' hierna zijn schattingen van de bruto bovengrondse oppervlakten in m<sup>2</sup>.

## Waardecreatiecyclus



**Aankoop:** In maart sloot Atenor een overeenkomst om, in partnerschap, de Westbourne-site in Londen te herontwikkelen. Atenor blijft zoeken naar opportuniteiten in de 10 landen waar zij aanwezig is, met een strikte focus op projecten zonder cash out over 2023.

**Indiening van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning:** Vóór het einde van het semester zullen een aantal vergunningsaanvragen worden ingediend, waaruit blijkt dat de portefeuille zich in de waardecreatiecyclus blijft ontwikkelen. De vergunningsaanvraag voor de grondige renovatie van UBC II in Warschau werd in het eerste kwartaal ingediend. We zullen nieuwe aanvragen indienen in verband met Astro 23 (gemengd project) in Brussel, Au Fil des Grands Prés (nieuwe residentiële fase) in Bergen, Verheeskade I (eerste residentiële fase) in Den Haag en Oriente (kantoren) in Lissabon.

**Verkrijging van stedenbouwkundige vergunningen:** Na het verkrijgen van de bouwvergunning (renovatie) voor het kantoorproject '10 New Bridge Street' (ex Fleet House) kreeg Atenor deze maand ook de stedenbouwkundige voor de bouw van Square 42 in Luxemburg. Atenor verwacht dat de vergunningen voor de projecten Cloche d'Or en Fort 7 (kantoorgedeelte, 49.000 m<sup>2</sup>), Victor Hugo in Parijs en een residentiële fase van Au Fil des Grands Prés in Bergen nog in de loop van dit eerste semester zullen worden uitgereikt.

**Start van de bouwwerken:** Algemeen gesteld verlopen alle projecten in aanbouw volgens plan. We zetten ons beleid voort, met name om geval per geval de relevantie van de lancering van andere bouwwerken te analyseren.



**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT

**ATENOR**  
UPGRADE THE FUTURE

**Huur:** Atenor plant voor het einde van het semester de verhuur voor een totale oppervlakte van ongeveer 25.000 m<sup>2</sup>, verspreid over Polen, Hongarije en Roemenië. Huurders zijn steeds meer aangetrokken tot duurzame kantoorruimte op een markt waar de leegstand evenwel toeneemt. Zo lijdt de commercialisering van het Com'Unity-gebouw in Bezons onder de grote leegstand in de Parijse perifere markt.

**Verkoop:** Ondanks een residentiële markt die sterk wordt getroffen door de stijging van de rentevoet, verwacht Atenor momenteel bijna hetzelfde aantal woningen te kunnen verkopen als vorig jaar, namelijk ongeveer 360 appartementen. Dit is vooral te danken aan de blokverkoop van een deel van het project Verheeskade I in Den Haag.

Zoals hierna wordt uiteengezet, zijn de investeringen in de kantorensector niet teruggekeerd tot het verwachte niveau, waardoor Atenor besliste om de verkoopvoorwaarden van bepaalde projecten naar beneden bij te stellen. Momenteel wordt de verkoop van het equivalent van 130.000 m<sup>2</sup> verwacht.

### ***Financieringsbeleid***

---

Zoals eerder al werd aangekondigd, zet Atenor zijn strategie voort om de financiering op de kapitaalmarkt (CP en EMTN) geleidelijk en gedeeltelijk te vervangen door projectfinanciering.

Bovendien analyseert de Raad van Bestuur de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in de komende maanden, zonder dat in dit stadium de structuur, het bedrag en andere parameters van deze verhoging kunnen worden bepaald.

### ***Vooruitzichten voor het boekjaar 2023***

---

Het bedrijfsmodel van Atenor is gebaseerd op de verkoop van projecten nadat er meerwaarde aan is toegevoegd (ontwikkeling). De vastgoedmarkten erkennen de toegevoegde waarde meer of minder snel, afhankelijk van de economische cyclus: in een hoge economische cyclus sluit Atenor regelmatig verkopen in toekomstige staat van voltooiing.

Sinds juli 2022 nemen vastgoedinvesteerders echter een afwachtende houding aan ('wait&see'), als gevolg van macropolitieke en economische gebeurtenissen en vooral door de zeer snelle stijging van de rentevoeten.

In de huidige omstandigheden wordt de erkenning door de markt van de door Atenor gecreëerde waarde vertraagd of zelfs uitgesteld, ondanks de steeds ruimer toegepaste duurzaamheidscriteria waarop Atenor haar projecten baseert.

In de loop van de maand maart 2023 deden zich op internationaal niveau verstoringen voor in de financiële en de banksector, waardoor de afwachtende houding die de investeerders enkele maanden eerder hadden aangenomen, werd verlengd. De vastgoedsector verkeert duidelijk in een crisis.

Atenor heeft rekening gehouden met deze omstandigheden en is voornemens passende maatregelen te nemen.

Eenzijds overweegt Atenor partners te betrekken bij bestaande projecten; dit is een manier om de in een tussenstadium van de projectontwikkeling gecreëerde waarde te erkennen.

Anderzijds is Atenor van plan om projecten (ongeveer 10% van de portefeuille in oppervlakte uitgedrukt) waarvan de (voor)verhuur gevorderd is onder de huidige marktvoorwaarden, zonder te wachten op de maximalisering van de verwachte marge die een dynamische vastgoedmarkt zou hebben opgeleverd.

Die maatregelen, waarvan de uitvoering zal bijdragen tot een verbetering van de kas/schuldpositie, zijn bedoeld om te zorgen voor voldoende rotatie van projecten en om de projecten in de portefeuille te houden die in de jaren 2024 en daarna een hogere waarde zullen genereren.

Het is mogelijk dat de geplande verkopen met een lagere marge of zelfs met verlies zullen plaatsvinden. Het is in dit stadium echter nog te vroeg om een prognose te geven van het geconsolideerde resultaat voor het jaar 2023.



Wij verwachten een terugkeer naar een normaal tempo van projectverkoppen vanaf 2024, met name omwille van de boeking van de verkoop van het conferentiecentrum (Realex), de appartementen in Boekarest (UP-site) en Twist (Belval, overdracht of mogelijke uitoefening van een aankoopoptie door de Luxemburgse Staat).

### ***Herinitialisatie van het optionele dividend***

Gezien de recente evolutie van de koers van het aandeel op Euronext sinds 3 mei, die deel uitmaakt van een recente algemene daling van de vastgoedwaarden, heeft de Raad van Bestuur beslist om, overeenkomstig de bepalingen van het informatiedocument (art. 3.8), de procedure van het optionele dividend opnieuw in te stellen, waarbij de houders van coupons nr. 18 de mogelijkheid krijgen om hun keuze te herformuleren. Het oorspronkelijke optionele dividend<sup>2</sup> werd geannuleerd, met inbegrip van de ontvangen aanvaardingen.

De Raad van Bestuur overweegt om een nieuw optioneel dividend te lanceren. Een nieuwe referentieperiode van 2 weken begint dus op 22 mei en eindigt op 2 juni 2023. Op het einde van deze periode zal een referentieprijis worden vastgesteld. Op deze referentieprijis zal een korting van dezelfde orde van grootte als het initiële optionele dividend worden toegepast (d.w.z. een korting op de gemiddelde prijs (ex coupon) van ongeveer 18%); de ruilvoorwaarden zullen dienovereenkomstig worden aangepast. De definitieve uitgifteprijs zal in geen geval hoger zijn dan de uitgifteprijs van het initiële keuzedividend, d.w.z. € 35,17.

Van 7 tot 20 juni wordt een optieperiode geopend.

De oorspronkelijk voor 30 mei 2023 geplande betaaldatum van het dividend wordt daardoor verschoven naar 28 juni 2023.

De referentieaandeelhouders bevestigen nu al dat zij hun keuze om hun dividend in aandelen om te zetten, zullen handhaven.

De herinitialisatie van de optionele dividendprocedure en haar definitieve voorwaarden zullen in een toekomstig persbericht worden behandeld.

### ***Financiële kalender***

|  |   |
|--|---|
| Keuzeperiode voor aandeelhouders                                   | van woensdag 7 tot dinsdag 20 juni 2023 |
| Uitkering van het dividend 2022 en notering van de nieuwe aandelen | 28 juni 2023                            |
| Halfjaarlijkse resultaten 2023                                     | 1 september 2023                        |
| Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023                        | 20 november 2023                        |
| Publicatie van de jaarresultaten 2023                              | maart 2024                              |
| Algemene vergadering 2023  | 26 april 2024                           |

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile SA, CEO of met Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, CFO.

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

**Atenor** is een duurzame vastgoedontwikkelingsvennootschap die door de GRESB is erkend als Global Listed Sector Leaders, met pan-Europese expertise en beursgenoteerd bij Euronext Brussels. Haar missie bestaat erin te beantwoorden aan de nieuwe eisen van de evolutie van het stedelijke en professionele leven door middel van duurzame stadsplanning en architectuur. In deze context investeert Atenor in grootschalige vastgoedprojecten die voldoen aan strenge criteria op het vlak van lokalisatie, economische efficiëntie en respect voor het milieu. Atenor wordt erkend als een internationale en duurzame projectontwikkelaar, afgestemd op de Europese taxonomie en strevend naar de hoogste classificaties van de BREEAM en WELL certificeringen.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

<sup>2</sup> Verwezen wordt naar het informatiedocument en het persbericht