



Gereguleerde informatie

VERSTERKTE STRATEGIE, BEVESTIGD DIVIDENDBELEID

Tussentijdse¹ verklaring derde kwartaal 2022 en update

Terhulpen, 17 november 2022

- Operationele evolutie
 - Doelstelling residentiële verkopen: 415 appartementen (-12% vs. 2021)
 - Doelstelling kantoorverhuur: 85.000 m² (+40% vs. 2021)
 - Oppervlakte waarvoor een verkoop- of huurovereenkomst bestaat: 180.000 m²
- Strategie
 - Behalen van de rating GRESB 5 sterren en titel van Global Listed Sector Leader
 - Positionering inzake duurzaamheid als concurrentieargument
 - Internationale diversificatie van de inkomstenbronnen
- Balans
 - Schuldenlast onder controle:
 - * Evenwichtige spreiding van de vervaldagen tot in 2028
 - * Gemiddelde kosten van de schuld: 2.55%
- Vooruitzichten
 - Timing van de lopende onderhandelingen onzeker in het licht van een afwachende beleggersmarkt
 - Vooruitzichten 2022 grotendeels beïnvloed door uitstel van transacties, resultaten voor 2022 zullen bijna break-even zijn.
 - Vooruitzichten voor 2023 versterkt door uitgestelde transacties van 2022
 - Behoud van het dividendbeleid

In het derde kwartaal werd de vastgoedsector in zijn geheel getroffen door de verhoging van de basisrentevoeten van de centrale bank. In deze context heeft ATENOR haar activiteiten als vastgoedontwikkelaar uitgevoerd, waarbij de strategie resoluut gericht is op duurzaamheid en de internationalisering van de activiteiten.

Rekening houdend met recente acquisities en verkopen, omvat de portefeuille momenteel 34 projecten in ontwikkeling verspreid in 16 steden en 10 landen, voor een totaal van ongeveer 1.300.000 m², wat de investeerders een geografische en functionele spreiding biedt.

Na de publicatie van het bijgewerkte Sustainability Report in april 2022, is ATENOR blijven inzetten op duurzame ontwikkeling met als doel een hoog niveau van duurzaamheid te implementeren in elk van de projecten in portefeuille.

Dit blijkt uit het feit dat ATENOR bij haar eerste deelname de hoogste score van 5 van de 5 sterren heeft behaald, toegekend door de **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), een internationale organisatie die de milieu-, sociale en governance-prestaties (ESG) in de vastgoedsector evalueert. De behaalde score van 5 sterren is de erkenning voor de bedrijven in de top 20% van de benchmark.

Bij deze erkenning komen ook nog eens de titels van **Regional Listed Sector Leader Europe** en **Global Listed Sector Leader**.

¹ 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.

Algemeen overzicht van het activiteitsniveau

Voor een beter inzicht in onze activiteiten en opdat u de evolutie ervan makkelijk zou kunnen opvolgen, geven we uitleg over de activiteiten voor het derde kwartaal volgens de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus.

De onderstaande prognoses voor 2022 betreffen de bruto m²'s bovengronds, geraamd voor het volledige jaar 2022.

Waardecreatiecyclus



Aankoop: ATENOR heeft in september 2 nieuwe projecten in Lissabon (Portugal) overgenomen: (1) de vennootschap MULTI39 die over een bouwvergunning beschikt voor de ontwikkeling van 14.000 m² aan kantoren en 450 m² aan handelszaken en (2) een project recht tegenover de Gare de Oriente dat de bouw voorziet van een gemengd gebouw voor kantoren (6.800 m²) en handelszaken (1.800 m²). Deze acquisities maken deel uit van het internationaal groeiplan dat erop gericht is het activiteitsniveau in elk land te verhogen en tegelijkertijd de gemiddelde ontwikkelingsduur van de projecten te verminderen.

Indiening van vergunningsaanvraag: In de eerste helft van het jaar zijn vergunningsaanvragen voor een aantal grote projecten ingediend. Zoals gepland dienen we de nieuwe aanvragen in voor bijkomende residentiële fasen voor de projecten City Dox (Brussel) en Au Fil des Grands Prés (Bergen), terwijl de aanvragen voor fase 2 van het UBC-project in Warschau en The Stage in Den Haag zullen worden uitgesteld tot het eerste kwartaal van 2023.

Verkrijgen van bouwvergunningen: Na het verkrijgen van de vergunningen voor de kantoorprojecten Wellbe in Lissabon en Bakerstreet II in Boedapest, heeft ATENOR in oktober ook de stedenbouwkundige vergunning ontvangen voor de grondige renovatie van 2 kantoorgebouwen (26.000 m²) van het project Beaulieu (Oudergem), dat vroeger door de Europese Commissie werd gebruikt, alsook de stedenbouwkundige vergunning voor de tweede fase van het residentieel project De Molens (Deinze). De vergunningen voor Londen (Fleethouse) en Warschau (Fort 7) zijn uitgesteld tot de eerste helft van 2023 als gevolg van administratieve vertragingen die geen aanleiding geven tot bezorgdheid.



ATEB
LISTED
EURONEXT



Start bouw: De cijfers voor de eerste helft van het jaar met betrekking tot de opgestarte bouwwerken hadden betrekking op de residentiële projecten Lake 11 in Boedapest en City Doox in Brussel. In de tweede helft van het jaar onderzoeken we geval per geval of het opportuun is om onmiddellijk andere bouwprojecten op te starten, die een potentieel hebben van bijna 180.000 m², waarvan 50% residentieel, verspreid over 3 landen.

Algemeen beschouwd verlopen alle projecten in aanbouw volgens plan en worden ze niet noemenswaardig beïnvloed door geopolitieke gebeurtenissen en de inflatoire gevolgen daarvan.

Verhuur: Na de ondertekening met de groep E.ON voor de bezetting van 16.200 m² in het gebouw Bakerstreet I in Boedapest, hebben we voor het project Fort 7 (Warschau) een akkoord gesloten met Ennismore (een lifestyle accommodatiebedrijf) voor de ontwikkeling van het hotelproject "TRIBE Warsaw Airport".

Er werden ook twee nieuwe huurcontracten ondertekend voor het project van de Berges de l'Argentine (Terhulpen) wat de bezettingsgraad op 78% brengt.

Andere gesprekken met belangrijke huurders zijn in een vergevorderd stadium in verschillende landen, waardoor de huurcijfers voor 2022 kunnen worden overschreden.

Verkoop: Na een vertraging tijdens de zomer, zijn de verkopen in de residentiële sector sinds september opnieuw bevredigend, daar waar een commercialisering actief is (België, Hongarije, Roemenië en Luxemburg).

Zoals hierna wordt toegelicht, heeft de investering in de kantorensector in de loop van dit derde kwartaal een duidelijke vertraging gekend. Er lopen contacten voor de verkoop van meerdere projecten, zonder dat het in dit stadium mogelijk is te verduidelijken of de beoogde verkopen voor 31 december 2022 zullen kunnen worden afgerond.

Financieringsbeleid

ATENOR voert een financieel beleid dat gericht is op duurzame financiering van projecten in ontwikkeling en de diversificatie van haar financieringsbronnen en -looptijden. In dit perspectief blijft ATENOR de markt van institutionele beleggers alsook de bankenmarkt benaderen. Er werd de afgelopen maanden niet minder dan € 73 miljoen aan bankfinancieringen, die gekwalificeerd zijn als "groene leningen" (die beantwoorden aan de criteria van het Green Finance Framework) toegekend voor de ontwikkeling van projecten in België en in het buitenland. De "vergroening" van de financieringsbronnen van de groep wordt met succes voortgezet. Naast de bankfinancieringen, beschikt ATENOR over een volume van € 413 miljoen aan (groene) obligaties / EMTN's waarvan de vervaldagen evenwichtig verdeeld zijn tot in 2018, als mede een commercial paper (CP/MTN) op korte en middellange termijn van € 200 miljoen waarvoor waar mogelijk de voorkeur wordt gegeven aan lange looptijden.

ATENOR beschikt bovendien over een back-uplijn van € 85 miljoen.

De gemiddelde kostprijs van de totale financiering bedraagt 2.55%.

Vooruitzichten voor boekjaar 2022

Het derde kwartaal werd gekenmerkt door het verhogen van de basisrentevoeten door de centrale banken om het hoofd te bieden aan de aanhoudende inflatiedruk. Deze verhoging van de rentevoeten had een zeer ongunstig effect op de vastgoedsector in het algemeen en op investeerders in het bijzonder. Deze context van acute onzekerheid heeft geleid tot een afwachtende houding bij de spelers in de sector.

Dit derde kwartaal werd ook gekenmerkt door een combinatie van klimaatrampen (droogte, overstromingen, orkanen) en de stijgende energiekosten, waardoor het energieverbruik dringend moet worden verminderd, als gevolg van de politieke situatie.

Deze rampen vertegenwoordigen beide zijden van dezelfde hoogdringendheid, zowel voor bedrijven als voor particulieren en andere organisaties (inclusief de Staten zelf): namelijk om de duurzaamheidsbeginselen te integreren in alle beslissingen en alle gestelde handelingen.



ATEB
LISTED
EURONEXT



ATENOR ziet deze ontwikkelingen als redenen om haar strategie van duurzaamheid en internationalisering voort: de toegevoegde waarde van haar activiteiten, vastgoedontwikkeling, wordt niet verminderd door de economische situatie maar wordt ondersteund door structurele veranderingen.

Ter herinnering: de projecten in stock worden geboekt tegen hun historische aankoopwaarde, onafhankelijk van de marktschommelingen. Elke marge wordt enkel in resultaat genomen op basis van zowel de verkregen stedenbouwkundige vergunningen als de definitieve contracten die afgesloten worden met derden.

We bevestigen evenwel dat deze macro-economische en politieke omstandigheden, die worden ervaren in de nasleep van de covid-gezondheids crisis, invloed hebben op de timing van de resultaten van ATENOR. In deze context zorgt de aangekondigde vertraging van de wereldeconomie voor extra onzekerheid. In deze context en ondanks de kwaliteit van de looptijd van de projectenportefeuille, kan het niveau van de prestaties van de onderneming in 2022 nog niet worden bevestigd; er werden vóór dit derde kwartaal meerdere gesprekken opgestart maar de kalender van het afsluiten ervan blijft nog onzeker.

Nu al blijkt dat de resultaten voor 2022 bijna break-even zullen zijn, waarbij deze daling voornamelijk verklaard wordt door de uitgestelde transacties en niet zozeer aan annuleringen. Dit zal de vooruitzichten voor 2023 nog gunstiger maken.

Gezien de vooruitzichten voor 2022 en 2023 kunnen wij ons dividendbeleid voor het jaar 2022 bevestigen.

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2022	10 maart 2023
Algemene Vergadering 2022	28 april 2023
Tussentijds bericht eerste kwartaal 2023	17 mei 2023
Halfjaarlijkse resultaten 2023	1 september 2023
Tussentijds bericht derde kwartaal 2023	20 november 2023

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile SA, CEO of
Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, CFO.
+32-2-387.22.99 - e-mail: info@atenor.eu - 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