

## RESULTATS ANNUELS 2023

### Information règlementée

La Hulpe, le 1<sup>er</sup> mars 2024

#### RÉSULTAT ANNUEL : € -107,13 M.

Atenor clôture l'exercice 2023 sur une perte de € -107,13 M après comptabilisation de € 20,5 M d'impairments réalisés et € 39,8 M d'impairments non réalisés.

Les charges financières nettes totalisent € 31,80 M.

#### EVOLUTION BILANTAIRE : AMÉLIORATION DU SOLVENCY RATIO À 29,9%

Le solvency ratio (fonds propres/fonds propres + endettement financier net) s'est amélioré à 29,9% par rapport à 24,0% au 31 décembre 2022.

Le stock a évolué sous l'impact de la poursuite des constructions (€ 194,34 M ont été investis dans les projets), des cessions et des impairments. Il s'élève à € 993,27 M au 31 décembre 2023 contre € 962,41 M au 31 décembre 2022.

Les fonds propres consolidés s'élèvent à € 344,31 M, soit € 7,87 par action, compte tenu principalement du résultat de l'exercice et des augmentations de capital de € 183,57 M (nettes de frais) des 27 juin et 30 novembre 2023.

L'endettement net est de € 807,04 M par rapport à un endettement net de € 867,48 M au 31 décembre 2022.

Comme précédemment annoncé, le groupe remplace progressivement le corporate financing par du project financing. Le financement bancaire représente 53,64% de l'endettement net total par rapport à 34,96% au 31 décembre 2022 (réduction du financement sur les marchés financiers).

#### CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR

En dépit d'un manque de cessions de projets arrivés à maturité eu égard à la situation du marché de l'investissement en immobilier de bureaux, le portefeuille a progressé sur le cycle de création de valeur. Plus de 190.500 m<sup>2</sup> de surfaces ont obtenu les autorisations nécessaires à leur développement au cours de l'année 2023.

#### PORTFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT : 34 PROJETS RÉPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1.200.000 M<sup>2</sup>

Au 31 décembre 2023, le portefeuille comptait 34 projets pour 1.200.000 m<sup>2</sup>, répartis en m<sup>2</sup> entre 55% de bureau et 39% de résidentiel (soit l'équivalent de ± 6.000 logements en développement).

#### ATENOR, UPGRADE THE FUTURE

Sur le volet de la durabilité, 2023 a été l'année de la préparation au reporting auquel devront se conformer les plus grandes entreprises européennes à partir de 2025. Le rapport de durabilité d'Atenor intègre les premières étapes vers ce reporting exigeant. Par ailleurs, Atenor a maintenu son titre de Regional Listed Sector Leader Europe et de Global Listed Sector Leader attribué par leGRESB.

#### DIVIDENDE

En 2024, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2023.

#### STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO COMMENTE :

*« Face au marasme du marché de l'investissement en immobilier de bureaux et résidentiel, la priorité a été donnée à la diminution de l'endettement et au renforcement de la structure bilantaire. La fin de l'année 2023 et le début 2024 témoignent des efforts entrepris, qui se poursuivront dans un marché de l'investissement 2024 toujours incertain. L'entreprise pourra bénéficier de son positionnement porteur sur le développement d'immeubles durables en répondant à une demande de plus en plus orientée vers de tels immeubles. »*

\*

\*

\*



## A. Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres 2023 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 31 décembre 2023. Ils sont donnés en m<sup>2</sup> bruts hors sol et tiennent uniquement compte de la quote-part d'Atenor.

### Cycle de création de valeur



**Acquisition :** La seule acquisition de 2023 concerne notre position sur le projet londonien Westbourne.

**Dépôt de demande de permis d'urbanisme :** Plusieurs demandes de permis ont été introduites au cours de l'année, (en milliers de m<sup>2</sup> : Pologne 85, Belgique 29, Pays-Bas 30, Portugal 8), témoignant du maintien de la dynamique d'évolution du portefeuille sur le cycle de création de valeur.

**Obtention de permis d'urbanisme :** En 2023, après l'obtention du permis de bâtir (rénovation) du projet de bureaux « 10 New Bridge Street » (ex Fleet House), Atenor a également reçu le permis d'urbanisme pour la construction de Square 42 et Cloche d'Or à Luxembourg. Le dernier permis de City Dox (« Lot 6 » Bruxelles) a été obtenu en septembre 2023 pour la construction de 122 appartements et 2.300 m<sup>2</sup> de commerces et d'espaces de travail. L'année 2023 s'est terminée sur la délivrance des permis Victor Hugo à Paris et Realex à Bruxelles.

**Lancement de construction :** Aucune nouvelle construction n'a été lancée durant 2023, par contre, 190.000 m<sup>2</sup> (bureaux et logements) étaient en construction.

**Location :** En 2023, des locations ont été signées pour une surface totale de l'ordre de de 35.500 m<sup>2</sup> réparties principalement en Pologne, Hongrie, Roumanie et Belgique. L'attrait des locataires pour des bureaux durables est croissant dans un marché où la vacance locative est toutefois en hausse.

**Cession :** Pour rappel, Atenor a conclu, en juin, un accord avec Besix Red pour le partenariat 50/50 du projet Wellbe au Portugal. Dans la foulée, un second partenariat a été signé avec Cores Development SA pour le projet Square 42 au Luxembourg. Par ailleurs, Atenor a également cédé à 3D Real Estate la totalité de sa participation dans Liv' De Molens (Deinze) alors que la vente de l'immeuble de bureaux Roseville (Budapest ; 16.200 m<sup>2</sup>) à un fonds d'investissement hongrois était conclue au dernier trimestre.

Des ventes résidentielles ont été enregistrées sur City Dox (Bruxelles), UP-site (Bucarest) et Lake11 Home&Park (Budapest).



## B. Perspectives pour 2024

Le paysage macroéconomique présente encore un haut degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales.

Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt.

La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité.

5 projets sont spécifiquement dans une telle situation et devraient contribuer tant à une marge positive qu'à un désendettement net : Wellbe, Realex (Centre de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1), ces deux derniers projets, en proportion des appartements prévendus.

Le portefeuille recèle d'autres projets avec de telles caractéristiques, dont la cession pourra également être envisagée en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Atenor reste confiante sur la reprise du marché immobilier, poussée notamment par l'objectif de durabilité et la perspective d'une baisse des taux d'intérêt.

## C. Rapport de gestion

Atenor a terminé l'exercice 2023 sur un résultat net consolidé de -107,13 millions d'euros, à comparer à -0,84 million d'euros en 2022.

*Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros)*

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	-107.129	-843
Résultat par action (en euros) <sup>1</sup>	-10,60	-0,13
Nombre d'actions	43.739.703	7.038.845
Dont actions propres	313.434	313.427
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total de l'actif	1.328.704	1.275.473
Trésorerie de fin de période	47.506	25.168
Endettement financier net (-)	-807.037	-867.477
Total des capitaux propres consolidés	344.308	273.618

<sup>1</sup> Tenant compte du nombre moyen pondéré d'actions détenues pendant l'exercice (voir page 6, Résultat par action).  
Le résultat par action s'élève à € -2,45 si on considère le nombre total d'actions de 43.739.703.

### **Produits des activités ordinaires et résultat consolidé**

**Les produits des activités ordinaires** au 31 décembre 2023 s'établissent à 89,47 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox et Twist) pour un total de € 32,98 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,41 M), (c) de la cession du projet de bureaux Roseville à Budapest (€ 33,21 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles @Expo (Bucarest), Nysdam (La Hulpe), Arena Business Campus A (Budapest), University Business Center II et Fort 7 (Varsovie) totalisant € 5,87 millions.

**Les autres produits opérationnels** (€ 17,07 M) comprennent principalement le résultat des cessions de 50% des participations de Tage Une Fois, Square 42, Markizaat et De Molens (€ 6,19 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés (Vaci Greens E et Roseville) ou loués ainsi que d'autres charges locatives (€ 9,94 M).

**Le résultat opérationnel** s'élève à -64,13 millions d'euros contre 19,46 millions d'euros en 2022. Il est majoritairement influencé, d'une part, par le résultat net des cessions de participations citées ci-dessus (€ 5,45 M), des appartements des divers projets résidentiels (total de € 4,66 M), des résultats sur des immeubles de bureaux (pré)vendus Roseville (perte) et Au Fil des Grands Prés (gain) (total de € -2,10 M), ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside et Fort7 (total de € 2,99 M), et d'autre part, par des réductions de valeurs enregistrées compte tenu des conditions de marché rencontrées sur 5 projets (€ -55,87 M) et de divers frais corporate et précomptes immobiliers (€ -13,33 M).

**Le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence** (€ -8,43 M) est la conséquence notamment de charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et de frais financiers non activés.



**Le résultat financier net** s'établit à -31,80 millions d'euros contre -16,17 millions d'euros en 2022. L'augmentation des charges financières nettes s'explique essentiellement par la hausse des taux d'intérêt sur un endettement net du Groupe légèrement en baisse (€ -60,44 M par rapport à 2022), atténuée des activations IAS 23, stables comparé à 2022 (€ + 0,54 M) liées aux développements en cours.

**Les impôts** s'élèvent à -3,32 millions d'euros (contre € -1,36 M en 2022). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés principalement relatifs aux projets City Dox, Twist et @Expo (total de € -1,40 M) de même que d'une reprise d'impôts différés actifs d'Atenor et Tage Deux Fois (€ - 1,53 M).

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à - 107,13 millions d'euros comparé à -0,84 million d'euros en 2022.

### ***Bilan consolidé***

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 344,31 millions d'euros (contre 273,62 millions d'euros au 31 décembre 2022) en hausse de 70,69 millions d'euros comparé au 31 décembre 2022 notamment suite aux augmentations de capital nettes de frais (€ +183,57 M) diminuées de la perte de la période sous revue (€ -107,13 M).

Au 31 décembre 2023, **l'endettement financier consolidé net** du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 807,04 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 867,48 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 450,81 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 403,73 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 47,51 millions d'euros contre 25,17 millions d'euros à fin 2022.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 993,27 millions d'euros, en augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (962,41 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement : (a) de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11, Roseville (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), NBS10 (Londres) et Victor Hugo (Paris), soit au total 185,81 millions d'euros, (b) des ventes d'appartements des projets City Dox et Twist et des ventes d'immeubles de bureaux Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 68,38 millions d'euros, (c) de la sortie de stock des projets WellBe et Square 42 suite à la mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42 (€ -57,48 M) et (d) des réductions de valeurs sur 5 projets situés en Allemagne et en Europe Centrale pour un montant de 55,87 millions d'euros, induites par l'évolution du marché de l'investissement immobilier dans ces pays impactant de manière assez incertaine les taux de rendement sur les court et moyen termes. Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la hausse à hauteur de € 13,92 millions ; enfin, le solde de la variation nette de ce poste (€ 12,87 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

### ***Politique de financement***

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel et partiel du financement sur les marchés financiers (CP et EMTN) par des financements de projets.

Par ailleurs, la réalisation de l'augmentation de capital a contribué à réduire l'endettement consolidé du groupe.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'est établi à 4,39% (vs 2,58% en 2022).

### ***Principaux risques et incertitudes***

D'une manière générale et permanente, le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposées.

Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d'intérêts et sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

### ***Actions propres***

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice 2023 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Au 31 décembre 2023, Atenor Group Investments détient 163.427 actions Atenor.

Le nombre d'actions Atenor détenues à cette même date par la filiale Atenor Long Term Growth SA s'élève à 150.000 (situation inchangée par rapport à décembre 2022). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.



### ***Calendrier Financier***

---

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Assemblée Générale Ordinaire 2023                     | 26 avril 2024    |
| - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2024   | 23 mai 2024      |
| - Résultats semestriels 2024                            | 5 septembre 2024 |
| - Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2024 | 13 novembre 2024 |
| - Assemblée Générale Ordinaire 2024                     | 25 avril 2025    |

### ***Contacts et Informations***

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stephanie Geeraerts (pour Thibrox BV), Corporate Communication & Investor Relations Manager.

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



## D. Etats financiers résumés

### Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		2023	2022
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>89.474</b>	<b>41.008</b>
Chiffre d'affaires		82.668	34.991
Produits locatifs des immeubles		6.806	6.017
<b>Autres produits opérationnels</b>		<b>17.073</b>	<b>21.278</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers		6.190	13.091
Autres produits opérationnels		10.912	8.188
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-29	-1
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>		<b>-170.675</b>	<b>-42.823</b>
Matières premières et consommables utilisés ( - )		-161.697	-155.462
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		125.613	173.229
Frais de personnel ( - )		-5.604	-5.430
Dotations aux amortissements ( - )	8	-1.035	-869
Ajustements de valeur ( - )	11	-56.458	5.345
Autres charges opérationnelles ( - )		-71.494	-59.636
<b>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</b>		<b>-64.128</b>	<b>19.463</b>
<b>Charges financières ( - )</b>		<b>-37.620</b>	<b>-18.555</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>5.815</b>	<b>2.386</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	10	-8.432	-3.016
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>-104.365</b>	<b>278</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )	5	-3.321	-1.357
<b>RESULTAT APRES IMPOTS</b>		<b>-107.686</b>	<b>-1.079</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>-107.686</b>	<b>-1.079</b>
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-557	-236
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>-107.129</b>	<b>-843</b>
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>			
		EUR	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nombre total d'actions émises		43.739.703	7.038.845
dont actions propres		313.434	313.427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		10.107.697	6.725.086
Résultat de base par action		-10,60	-0,13
Résultat dilué par action		-10,60	-0,13
Proposition de dividende brut par action			2,67
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
		EUR Milliers	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>-107.129</b>	<b>-843</b>
<b>Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Avantages au personnel		-116	667
<b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Ecarts de conversion (*)		13.583	-10.489
Couverture de flux de trésorerie	13	-252	554
<b>Résultat global total du groupe</b>		<b>-93.914</b>	<b>-10.111</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>		<b>-557</b>	<b>-236</b>
		-94.471	
		-94.471	

(\*) se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres - page 10



## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de la situation financière

#### ACTIFS

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2023	31.12.2022
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>		<b>243.715</b>	<b>237.510</b>
Immobilisations corporelles	8	10.199	8.981
Immeubles de placement	9	21.514	21.482
Immobilisations incorporelles		178	223
Participations mises en équivalence	10	69.050	83.380
Actifs d'impôt différé		2.041	3.670
Autres actifs financiers non courants	12	140.733	97.248
Clients et autres débiteurs non courants	12	0	22.526
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>		<b>1.084.989</b>	<b>1.037.963</b>
Stocks	11	993.273	962.407
Autres actifs financiers courants	12	1.924	337
Instruments dérivés		118	
Actifs d'impôt exigible		588	1.182
Clients et autres débiteurs courants		30.802	39.040
Paiements d'avance courants		11	103
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	45.676	25.093
Autres actifs courants		12.597	9.801
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.328.704</b>	<b>1.275.473</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2023	31.12.2022
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>		<b>344.308</b>	<b>273.618</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>		<b>343.082</b>	<b>271.373</b>
Capital souscrit	7	317.193	133.621
Réserves		40.962	152.825
Actions propres ( - )		-15.073	-15.073
<b><u>Participations ne donnant pas le contrôle</u></b>		<b>1.226</b>	<b>2.245</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>		<b>470.217</b>	<b>546.143</b>
Passifs non courants portant intérêt	13	450.808	533.679
Provisions non courantes		10.213	5.263
Obligations de pension		565	442
Instruments dérivés	13	0	-370
Passifs d'impôt différé		920	945
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		6.006	4.797
Autres passifs non courants		1.705	1.387
<b><u>Passifs courants</u></b>		<b>514.179</b>	<b>455.712</b>
Passifs courants portant intérêt	13	403.735	358.965
Provisions courantes		7.941	7.701
Passifs d'impôt exigible		2.954	3.488
Fournisseurs et autres créditeurs courants		86.886	74.098
Autres passifs courants		12.663	11.460
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1.328.704</b>	<b>1.275.473</b>



## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

EUR Milliers		31.12.2023	31.12.2022
<b>Opérations d'exploitation</b>			
- Résultat net part de Groupe		-107.129	-843
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-557	-237
- Résultat des participations mises en équivalence	10	8.432	3.016
- Charges d'intérêt		34.360	16.556
- Revenus d'intérêt		-5.759	-2.370
- Impôts courants	5	1.883	1.445
<i>Résultat de l'exercice</i>		<i>-68.770</i>	<i>17.567</i>
- Amortissements (Dotations / Reprises)	8	1.035	869
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		56.060	579
- Résultat de change non réalisé		1.827	171
- Ajustements de juste valeur	9	399	-5.924
- Provisions (Dotations / reprises)		1.535	-6.265
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	5	1.438	-87
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-6.154	-13.090
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		<i>56.140</i>	<i>-23.747</i>
- Variation de stock		-130.359	-177.554
- Variation des créances et autres montants à recevoir		16.625	10.104
- Variation des dettes commerciales		21.206	7.365
- Variation des dettes fiscales sur salaires		73	-406
- Variation des autres créances et dettes		1.455	7.258
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		<i>-91.000</i>	<i>-153.233</i>
- Intérêts reçus		5.759	2.370
- Impôts sur le résultat payés		-2.439	-5.289
- Impôts sur le résultat reçus		657	3.146
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>		<b>-99.653</b>	<b>-159.186</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-825	-1.166
- Acquisitions d'immobilisations financières		-1.805	-1.814
- Nouveaux prêts accordés		-22.528	-10.190
<i>Sous-total des investissements acquis</i>		<i>-25.158</i>	<i>-13.170</i>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		3	0
- Cessions d'immobilisations financières		17.516	17.011
- Remboursements d'emprunts		26.222	483
<i>Sous-total des investissements cédés</i>		<i>43.741</i>	<i>17.494</i>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>		<b>18.583</b>	<b>4.324</b>
<b>Opérations de financement</b>			
- Augmentations de capital	7	175.633	
- Actions propres		-7	
- Nouveaux emprunts		324.052	212.364
- Remboursements d'emprunts		-350.400	-90.760
- Intérêts payés		-34.701	-14.188
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-10.011	-17.078
- Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-410
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>		<b>104.156</b>	<b>89.928</b>
<b>Variation nette de la période</b>		<b>23.086</b>	<b>-64.934</b>
- Trésorerie de début d'exercice		25.168	92.116
- Variation nette de trésorerie		23.086	-64.934
- Effet de la variation des taux de change		-748	-2.014
- Trésorerie de fin d'exercice	12	47.506	25.168





## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserve s Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecart s de conversio n	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2022</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2022</b>		<b>72.039</b>	<b>61.582</b>	<b>-184</b>	<b>-15.073</b>	<b>194.743</b>	<b>-1.009</b>	<b>-13.535</b>	<b>2.480</b>	<b>301.043</b>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1.079
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	554	-	-	667	-10.489	-	-9.268
<b>Résultat global total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>554</b>	<b>-</b>	<b>-843</b>	<b>667</b>	<b>-10.489</b>	<b>-236</b>	<b>-10.347</b>
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-	-17.078
<b>Solde de clôture au 31.12.2022</b>		<b>72.039</b>	<b>61.582</b>	<b>370</b>	<b>-15.073</b>	<b>176.822</b>	<b>-342</b>	<b>-24.024</b>	<b>2.244</b>	<b>273.618</b>
<b>2023</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2023</b>		<b>72.039</b>	<b>61.582</b>	<b>370</b>	<b>-15.073</b>	<b>176.822</b>	<b>-342</b>	<b>-24.024</b>	<b>2.244</b>	<b>273.618</b>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-107.129	-	-	-557	-107.686
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	-252	-	-	-116	13.583	-	13.215
<b>Résultat global total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-252</b>	<b>-</b>	<b>-107.129</b>	<b>-116</b>	<b>13.583</b>	<b>-557</b>	<b>-94.471</b>
Augmentation de capital	7	185.525	3.987	-	-	-	-	-	-	189.512
Frais d'augmentation de capital		-	-5.940	-	-	-	-	-	-	-5.940
Dividendes	6	-	-	-	-	-17.950	-	-	-	-17.950
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
<b>Solde de clôture au 31.12.2023</b>		<b>257.564</b>	<b>59.629</b>	<b>118</b>	<b>-15.073</b>	<b>51.743</b>	<b>-458</b>	<b>-10.441</b>	<b>1.226</b>	<b>344.308</b>

<sup>(1)</sup> Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Il a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays.

Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par l'amélioration du Forint (€ 6,94 M) et du Zloty (€ 7,05 M) par rapport à l'Euro.



## **NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2023**

### **Note 1. Information corporate**

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 février 2024.

### **Note 2. Principales méthodes comptables**

#### **1. Bases de préparation**

Principe comptable de continuité :

Le groupe a préparé les états financiers sur base de la continuité des activités de développement immobilier selon le cycle de création de valeur habituellement décrit et sur un territoire identique de 10 pays dans lesquels il est actif. La réalisation du cycle de création de valeur implique la cession des projets en fin de cycle, sans exclure des cessions anticipées en fonction des opportunités et circonstances particulières.

Au cours de l'exercice 2023, des perturbations dans les secteurs financiers et bancaires sont apparues au niveau international venant prolonger la position d'attente que les investisseurs avaient adoptée. La combinaison du niveau d'endettement élevé et de la hausse des taux d'intérêts a eu pour conséquence une forte augmentation des charges financières de la société.

Dans ce contexte de l'année 2023, Atenor a conclu plusieurs transactions et pris plusieurs mesures, notamment:

- Augmentation de la ligne back-up de € 35 M à € 100 M par Belfius dans le cadre du programme de Commercial Paper ;
- Poursuite du remplacement graduel du financement « Corporate » par des financements-projets ;
- Réalisation d'une augmentation de capital en novembre de € 181,57 M ;
- Conclusions de partenariats avec Besix Red sur le projet WellBe et avec Cores Development sur le projet Square 42 ;
- Cession du projet Roseville à Budapest ;
- Accords de cession sur les projets Am Wehrhahn et WellBe permettant de dégager des liquidités au premier trimestre 2024 ;

Le paysage macroéconomique 2024 présente encore un haut degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales. Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt. La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité et plus spécifiquement : Wellbe, Realex (Centre de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1) qui contribueront tant à une marge positive qu'à un désendettement net.

Le groupe dispose en permanence de prévisions de trésorerie à 18 mois et veille à disposer des liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses.

La clôture projetée au 31 décembre 2024 d'opérations déjà engagées au 31 décembre 2023 concrétisera une diminution substantielle de l'endettement net du groupe par rapport à la situation au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte, Atenor a réalisé plusieurs analyses de sensibilité tenant compte des hypothèses et incertitudes évoquées ci-avant afin de considérer des éventualités à impact négatif sur la trésorerie. A ce jour, Atenor estime que l'ensemble des mesures envisagées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

Enfin, une attention particulière est accordée au respect des covenants qui ont été négociés avec deux banques au cours de l'année 2023. Plusieurs covenants sont testés pour la première fois sur base des états financiers arrêtés au 31 décembre 2023, d'autres au 30 juin 2024. Compte tenu de l'évolution prévisible des activités, les prévisions de trésorerie mènent au respect desdits covenants.

Tant pour la gestion de trésorerie à court terme qu'à moyen terme, le groupe s'appuie également sur un tissu de relations bancaires entretenu avec plusieurs banques.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2023 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2023, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

#### **2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs**

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2023 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2022.

Le conflit en Ukraine n'a pas d'influence sur les règles d'évaluation. Atenor ne réalise aucun développement immobilier en Russie et en Biélorussie et n'a, par ailleurs, aucune activité professionnelle avec ces deux pays. Atenor respecte les sanctions internationales imposées à l'encontre de ces pays.



La valorisation des actifs a été effectuée sur base des informations de marché en vue d'examiner les projets en portefeuille pouvant potentiellement faire l'objet de réductions de valeur au 31 décembre 2023.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris en page 3.

### **Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2023 dans l'Union Européenne**

- IFRS 17 *Contrats d'assurance*
- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives*
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et *IFRS Practice Statement 2* : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II »* (applicables immédiatement – les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2023, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

### **Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 01.01.2023**

- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir* : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)

Atenor n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées.

La Directive « Pilier 2 » (volet d'imposition minimum de la réforme sur la fiscalité internationale de l'OCDE) transposée en droit belge dans la loi de finances pour 2024 ne s'applique pas à Atenor, le groupe n'atteignant pas le seuil minimum de 750 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé.

### **Note 3. Information saisonnière**

Le cycle de création de valeur des projets immobiliers d'Atenor peut se résumer en 6 grandes phases : acquisition, élaboration et dépôt de demande de permis, suivi et obtention des permis, construction, location et vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi du planning et de la rentabilité prévisionnelle de chacun des projets fait l'objet de procédures de communication et de contrôle interne assurées à chaque étape par un comité opérationnel ad hoc par projet.

Un Comité Exécutif hebdomadaire se réunit afin de réaliser un suivi synthétique des activités du groupe et de prendre toutes mesures nécessaires dans le cadre de ses compétences.

### **Note 4. Information sectorielle**

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, l'Allemagne, le Portugal, les Pays-Bas ainsi que le Royaume-Uni et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Pologne, la Hongrie et la Roumanie.

Le rapport d'activités d'Atenor fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.



EUR Milliers

	31.12.2023			31.12.2022		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>51.249</b>	<b>38.225</b>	<b>89.474</b>	<b>36.114</b>	<b>4.894</b>	<b>41.008</b>
Chiffre d'affaires	49.144	33.524	82.668	33.082	1.909	34.991
Produits locatifs des immeubles	2.105	4.701	6.806	3.032	2.985	6.017
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>7.656</b>	<b>9.417</b>	<b>17.073</b>	<b>16.155</b>	<b>5.123</b>	<b>21.278</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	6.190		6.190	13.091		13.091
Autres produits opérationnels	1.469	9.443	10.912	3.065	5.123	8.188
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-3	-26	-29	-1		-1
<b>Charges opérationnelles (-)</b>	<b>-91.649</b>	<b>-79.026</b>	<b>-170.675</b>	<b>-35.200</b>	<b>-7.623</b>	<b>-42.823</b>
Matières premières & consommables utilisés (-)	-70.588	-91.109	-161.697	-67.041	-88.421	-155.462
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	57.813	67.800	125.613	76.610	96.619	173.229
Frais de personnel (-)	-4.668	-936	-5.604	-4.625	-805	-5.430
Dotations aux amortissements (-)	-757	-278	-1.035	-673	-196	-869
Ajustements de valeur (-)	-26.224	-30.234	-56.458	5.411	-66	5.345
Autres charges opérationnelles (-)	-47.225	-24.269	-71.494	-44.882	-14.754	-59.636
<b>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</b>	<b>-32.744</b>	<b>-31.384</b>	<b>-64.128</b>	<b>17.069</b>	<b>2.394</b>	<b>19.463</b>
<b>Charges financières (-)</b>	<b>-39.606</b>	<b>1.986</b>	<b>-37.620</b>	<b>-21.859</b>	<b>3.304</b>	<b>-18.555</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>5.401</b>	<b>414</b>	<b>5.815</b>	<b>2.353</b>	<b>33</b>	<b>2.386</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>-8.432</b>		<b>-8.432</b>	<b>-3.016</b>		<b>-3.016</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-75.381</b>	<b>-28.984</b>	<b>-104.365</b>	<b>-5.453</b>	<b>5.731</b>	<b>278</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>	<b>-3.104</b>	<b>-217</b>	<b>-3.321</b>	<b>-1.304</b>	<b>-53</b>	<b>-1.357</b>
<b>RESULTAT APRES IMPOTS</b>	<b>-78.485</b>	<b>-29.201</b>	<b>-107.686</b>	<b>-6.757</b>	<b>5.678</b>	<b>-1.079</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>						
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-78.485</b>	<b>-29.201</b>	<b>-107.686</b>	<b>-6.757</b>	<b>5.678</b>	<b>-1.079</b>
<b>Eliminations intercos</b>	<b>15.715</b>	<b>-15.715</b>	<b>0</b>	<b>4.866</b>	<b>-4.866</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT CONSOLIDE</b>	<b>-62.770</b>	<b>-44.916</b>	<b>-107.686</b>	<b>-1.891</b>	<b>812</b>	<b>-1.079</b>
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-557		-557	-236		-236
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>-62.213</b>	<b>-44.916</b>	<b>-107.129</b>	<b>-1.655</b>	<b>812</b>	<b>-843</b>



EUR Milliers

**ACTIFS**

	31.12.2023			31.12.2022		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>241.347</b>	<b>2.368</b>	<b>243.715</b>	<b>236.912</b>	<b>598</b>	<b>237.510</b>
Immobilisations corporelles	8.113	2.086	10.199	8.560	421	8.981
Immeubles de placement	21.514		21.514	21.482		21.482
Immobilisations incorporelles	82	96	178	119	104	223
Participations mises en équivalence	69.050		69.050	83.380		83.380
Actifs d'impôt différé	2.041		2.041	3.670		3.670
Autres actifs financiers non courants	140.547	186	140.733	97.175	73	97.248
Clients et autres débiteurs non courants			0	22.526		22.526
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>635.103</b>	<b>449.886</b>	<b>1.084.989</b>	<b>660.505</b>	<b>377.458</b>	<b>1.037.963</b>
Stocks	588.967	404.306	993.273	612.039	350.368	962.407
Autres actifs financiers courants	1.924		1.924	337		337
Instruments dérivés		118	118			
Actifs d'impôt exigible	544	44	588	608	574	1.182
Clients et autres débiteurs courants	24.402	6.400	30.802	32.828	6.212	39.040
Paiements d'avance courants	11		11	103		103
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.359	33.317	45.676	9.318	15.775	25.093
Autres actifs courants	6.896	5.701	12.597	5.272	4.529	9.801
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>876.450</b>	<b>452.254</b>	<b>1.328.704</b>	<b>897.417</b>	<b>378.056</b>	<b>1.275.473</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>397.910</b>	<b>-53.602</b>	<b>344.308</b>	<b>289.586</b>	<b>-15.968</b>	<b>273.618</b>
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>396.684</b>	<b>-53.602</b>	<b>343.082</b>	<b>287.341</b>	<b>-15.968</b>	<b>271.373</b>
Capital souscrit	317.193		317.193	133.621		133.621
Réserves	94.564	-53.602	40.962	168.793	-15.968	152.825
Actions propres ( - )	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1.226</b>		<b>1.226</b>	<b>2.245</b>		<b>2.245</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>458.181</b>	<b>12.036</b>	<b>470.217</b>	<b>525.595</b>	<b>20.548</b>	<b>546.143</b>
Passifs non courants portant intérêt	442.542	8.266	450.808	514.119	19.560	533.679
Provisions non courantes	8.142	2.071	10.213	5.263		5.263
Obligation de pension	565		565	442		442
Instruments dérivés			0		-370	-370
Passifs d'impôt différé	920		920	945		945
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	6.006		6.006	4.797		4.797
Autres passifs non-courants	6	1.699	1.705	29	1.358	1.387
<b>Passifs courants</b>	<b>20.359</b>	<b>493.820</b>	<b>514.179</b>	<b>82.236</b>	<b>373.476</b>	<b>455.712</b>
Passifs courants portant intérêt	363.599	40.136	403.735	357.516	1.449	358.965
Provisions courantes	4.227	3.714	7.941	3.953	3.748	7.701
Passifs d'impôt exigible	2.814	140	2.954	3.467	21	3.488
Fournisseurs et autres créditeurs courants	47.294	39.592	86.886	38.058	36.040	74.098
Autres passifs courants	10.452	2.211	12.663	10.484	976	11.460
Eliminations intercos / non alloué	-408.027	408.027		-331.242	331.242	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>876.450</b>	<b>452.254</b>	<b>1.328.704</b>	<b>897.417</b>	<b>378.056</b>	<b>1.275.473</b>



EUR Milliers

	31.12.2023				31.12.2022			
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Inter-Segment	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Inter-Segment	Total
<b>Opérations d'exploitation</b>								
- Résultat net part de groupe	-62.213	-44.916		-107.129	-1.654	811		-843
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	-557			-557	-237			-237
- Résultat des participations mises en équivalence	8.432			8.432	3.016			3.016
- Charges d'intérêt	37.148	12.063	-14.851	34.360	20.218	364	-4.026	16.556
- Revenus d'intérêt	-19.977	-633	14.851	-5.759	-6.248	-148	4.026	-2.370
- Impôts courants	1.665	218		1.883	1.392	53		1.445
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>-35.502</i>	<i>-33.268</i>	<i>0</i>	<i>-68.770</i>	<i>16.487</i>	<i>1.080</i>	<i>0</i>	<i>17.567</i>
- Amortissements (Dotations / Reprises)	757	278		1.035	673	196		869
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)	25.826	30.234		56.060	513	66		579
- Résultat de change non réalisé	-62	1.889		1.827	20	151		171
- Ajustements de juste valeur	399			399	-5.924			-5.924
- Provisions (Dotations / reprises)	-342	1.877		1.535	-1.641	-4.624		-6.265
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	1.438			1.438	-87			-87
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-6.180	26		-6.154	-13.090			-13.090
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>	<i>21.836</i>	<i>34.304</i>	<i>0</i>	<i>56.140</i>	<i>-19.536</i>	<i>-4.211</i>	<i>0</i>	<i>-23.747</i>
- Variation de stock	-59.585	-70.774		-130.359	-78.696	-98.858		-177.554
- Variation des créances et autres montants à recevoir	16.428	6.033	-5.836	16.625	10.905	6.369	-7.170	10.104
- Variation des dettes commerciales	17.693	-2.323	5.836	21.206	-17.245	17.440	7.170	7.365
- Variation des dettes fiscales sur salaires	47	26		73	-375	-31		-406
- Variation des autres créances et dettes	-4.132	5.587		1.455	9.772	-2.514		7.258
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>	<i>-29.549</i>	<i>-61.451</i>	<i>0</i>	<i>-91.000</i>	<i>-75.639</i>	<i>-77.594</i>	<i>0</i>	<i>-153.233</i>
- Intérêts reçus	19.976	634	-14.851	5.759	6.248	148	-4.026	2.370
- Impôts sur le résultat - payés	-2.329	-110		-2.439	-2.065	-3.224		-5.289
- Impôts sur le résultat - reçus	85	572		657	2.969	177		3.146
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-25.483</b>	<b>-59.319</b>	<b>-14.851</b>	<b>-99.653</b>	<b>-71.536</b>	<b>-83.624</b>	<b>-4.026</b>	<b>-159.186</b>
<b>Opérations d'investissement</b>								
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-706	-119		-825	-1.041	-125		-1.166
- Acquisitions d'immobilisations financières	-1.805			-1.805	-1.814			-1.814
- Nouveaux prêts accordés	-89.446	-145	67.063	-22.528	-97.863	-2	87.675	-10.190
<i>Sous-total des investissements acquis</i>	<i>-91.957</i>	<i>-264</i>	<i>67.063</i>	<i>-25.158</i>	<i>-100.718</i>	<i>-127</i>	<i>87.675</i>	<i>-13.170</i>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1	2		3	0			0
- Cessions d'immobilisations financières	17.516			17.516	17.011			17.011
- remboursements d'emprunts	26.188	34		26.222	482	1		483
<i>Sous-total des investissements cédés</i>	<i>43.705</i>	<i>36</i>	<i>0</i>	<i>43.741</i>	<i>17.493</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>17.494</i>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-48.252</b>	<b>-228</b>	<b>67.063</b>	<b>18.583</b>	<b>-83.225</b>	<b>-126</b>	<b>87.675</b>	<b>4.324</b>
<b>Opérations de financement</b>								
- Augmentation de capital	175.633	1.925	0	177.558	2.704	442	0	0
- Souscription par le groupe	-1.925	0	0	-1.925	-3.146	0	0	0
- Actions propres	-7			-7	0			0
- Nouveaux emprunts	297.433	93.682	-67.063	324.052	209.386	90.653	-87.675	212.364
- Remboursements d'emprunts	-349.161	-1.239		-350.400	-89.844	-916		-90.760
- Intérêts payés	-37.614	-11.938	14.851	-34.701	-18.000	-214	4.026	-14.188
- Dividendes versés	-4.418	-5.593		-10.011	-17.078			-17.078
- Tantièmes versés aux administrateurs	-410			-410	-410			-410
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>79.531</b>	<b>76.837</b>	<b>-52.212</b>	<b>104.156</b>	<b>83.612</b>	<b>89.965</b>	<b>-83.649</b>	<b>89.928</b>
<b>Variation nette de la période</b>	<b>5.796</b>	<b>17.290</b>	<b>0</b>	<b>23.086</b>	<b>-71.149</b>	<b>6.215</b>	<b>0</b>	<b>-64.934</b>
- Trésorerie de début d'exercice	9.393	15.775		25.168	81.994	10.122		92.116
- Variation nette de trésorerie	5.796	17.290	0	23.086	-71.149	6.215	0	-64.934
- Effet de la variation des taux de change	-1.000	252		-748	-1.452	-562		-2.014
- Trésorerie de fin d'exercice	14.189	33.317	0	47.506	9.393	15.775	0	25.168



**Note 5. Impôts sur le résultat et impôts différés**

I. Ventilation des taxes	EUR Milliers	
	2023	2022
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.759	-1.475
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-124	31
<b>Total impôts courants</b>	<b>-1.883</b>	<b>-1.444</b>
<b>Impôts différés</b>		
Afférents à l'exercice	67	-357
Afférents aux pertes fiscales	-1.505	444
<b>Total impôts différés</b>	<b>-1.438</b>	<b>87</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-3.321</b>	<b>-1.357</b>

Les impôts s'élèvent à -3,32 millions d'euros (contre € -1,36 M en 2022). Ce poste est composé d'impôts courants (€ - 1,88 M), relatifs essentiellement aux projets City Dox et @Expo et d'impôts différés (€ -1,44 M), ayant trait aux reprises de DTA d'Atenor et de Tage Deux Fois au vu des incertitudes sur l'utilisation de leurs pertes reportées.

**Note 6. Dividendes payés**

Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	EUR Milliers	
	2023	2022
	10.011	17.078

Pour rappel, le dividende brut total (hors actions propres) approuvé par l'Assemblée Générale du 28 avril 2023 s'élevait à 17,95 millions d'euros.

Les actionnaires d'Atenor ont opté, à hauteur de 60,35% (dividende optionnel) pour la création de nouvelles actions. Se référer à la note 7 ci-dessous.

Atenor ne propose pas de dividende intérimaire.

**Note 7. Capital**

L'Assemblée Générale des actionnaires du 28 avril 2023 a décidé de proposer un dividende optionnel pour l'exercice 2022. Les actionnaires ont eu la possibilité pendant la période du 7 juin 2023 au 20 juin 2023 (inclus) d'opter pour l'émission de nouvelles actions en échange de leur créance au titre du dividende net de € 1,869. 60,35% des actionnaires ont opté pour le dividende en actions. Ceci a permis d'augmenter le capital d'Atenor à hauteur de 7,94 millions d'euros (prime d'émission incluse) par l'émission de 386.165 nouvelles actions.

Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 181,57 millions d'euros réalisée le 30 novembre 2023 a porté le capital d'Atenor à € 257.563.853,72 représenté par 43.739.703 actions. Les frais y relatifs (€ 5,94 M) ont été imputés sous la rubrique « primes d'émission » de l'état consolidé de la situation financière.

L'actionnariat se présente comme suit :

Actionnariat au 31.12.2023	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation %
Alva SA <sup>(1)</sup> & consorts	764.611	1,7	521.437	1,19
Luxempart SA <sup>(1)</sup>	6.819.439	15,6	6.819.439	15,59
3D NV <sup>(1)</sup>	13.157.350	30,1	13.157.350	30,08
Foratenor SA <sup>(1)</sup>	4.767.744	10,9	4.767.744	10,90
Stéphan Sonneville SA <sup>(1)(2)</sup> & consorts	1.621.624	3,7	1.109.624	2,54
Midelco NV	2.000.000	4,6	0	0,00
Lintrust NV	300.000	0,7	0	0,00
Vandewiele Group NV	2.000.000	4,6	0	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>31.430.768</b>	<b>71,9</b>	<b>26.375.594</b>	<b>60,30</b>
Actions propres	7	0,0		
Actions d'autocontrôle	313.427	0,7		
Public	11.995.501	27,4		
<b>Total</b>	<b>43.739.703</b>	<b>100,0</b>		

<sup>(1)</sup> Signataires de la Convention d'Actionnaires

<sup>(2)</sup> Administrateur Délégué, sociétés contrôlées par Monsieur Stéphan Sonneville



Les mouvements sur actions propres sont les suivants :

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2023 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	112	2.450
- cessions	-112	-2.443
<b>Au 31.12.2023 (prix moyen € 48,09 par action) (1)</b>	<b>15.073</b>	<b>313.434</b>

Au 31 décembre 2023, Atenor SA détient 7 actions propres.

Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163.427 et 150.000 actions Atenor (situation inchangée par rapport au 31.12.2022).

Les actions détenues par Atenor Long Term Growth visent à valoriser les plans d'options sur actions ALTG (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

Les actions acquises durant le premier semestre ont été acquises et cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société, le solde d'actions restantes étant de 7.

### **Note 8. Immobilisations corporelles**

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 10,20 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 8,98 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ce poste comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16).

Les investissements de l'exercice totalisent € 2,22 M dont € 1,83 M de droits d'utilisation suite au nouveau contrat de bail signé pour les bureaux de notre filiale Atenor Hungary.

Les amortissements de l'année s'élèvent à 0,98 million d'euros (dont € 92.000 se rapportent au droit d'utilisation reconnu en 2023) à comparer à € 0,85 million en 2022. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

### **Note 9. Immeubles de placement**

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble est actuellement loué à hauteur de 93% et génère des revenus locatifs nets de € 1,01 M au 31 décembre 2023. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra faire ultérieurement l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

En 2022, il a été transféré de la rubrique stock et, en application d'IAS 40, évalué à sa juste valeur nette de 21,48 millions d'euros, basée sur un rapport d'expert au 30 juin 2022. Un nouveau rapport d'expert en date du 31 décembre 2023 n'a pas révélé de différence de valeur significative (perte de € 0,4 M en 2023).

Sur la base des données de la technique d'évaluation, la juste valeur de l'immeuble de placement a été classée comme juste valeur de niveau 3.

EUR Milliers	2023	2022
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	21.482	0
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-399	5.924
Investissements	431	156
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)		15.402
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>21.514</b>	<b>21.482</b>

Au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.





***Note 10. Participations mises en équivalence***

Participations	EUR Milliers	
	2023	2022
Victor Estates	550	814
Victor Properties	3	31
Victor Bara	4.142	4.262
Victor Spaak	7.424	7.634
Immoange	525	672
Markizaat		10.294
CCN Development		
CCN Housing B1	1.822	2.154
CCN Housing B2	606	785
CCN Office A1	8.884	9.243
CCN Office C-D	38.584	40.183
De Molens		368
Cloche d'Or Development	1.139	2.736
Ten Brinke Mybond Verheeskade	4.036	4.225
Laakhaven Verheeskade II		-35
Lankelz Foncier		
Square 42		
Square 48	1.335	14
Tage Une Fois		
<b>Total</b>	<b>69.050</b>	<b>83.380</b>

Mouvements des participations	EUR Milliers	
	2023	2022
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	83.380	78.729
Part dans le résultat	-8.432	-3.016
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	221	3.934
Cessions	-11.108	
Augmentations de capital	1.340	
Pertes de valeur		
Transferts (vers) d'autres rubriques	3.648	3.733
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>69.050</b>	<b>83.380</b>



EUR Milliers	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- Immoange part de groupe : 50%	-	2.885
- Victor Estates part de groupe : 50%	-	5.644
- Victor Properties part de groupe : 50%	-	326
- Victor Bara part de groupe : 50%	-	2.415
- Victor Spaak part de groupe : 50%	-	4.278
- CCN Developpement part de groupe : 50%	-	20.050
- Cloche d'Or Development part de groupe : 50%	-	30.977
- Ten Brinke Mybond Verheeskade part de groupe : 50%	-	8.149
- Laakhaven Verheeskade II part de groupe : 50%	-	15.525
- Lankelz Foncier part de groupe : 50%	-	23.003
- Square 42 part de groupe : 50%	-	5.533
- Square 48 part de groupe : 50%	-	
- Tage Une Fois part de groupe : 51%	-	21.067
<b>Au 31.12.2023</b>		<b>139.852</b>

Au 31 décembre 2023, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses filiales), Cloche d'Or, Perspectiv et Square 48 au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I et II (TBMB et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

Au cours du premier semestre 2023, Atenor est également entré en partenariat 50/50 avec Besix Red dans le cadre du projet Wellbe au Portugal et Cores Development/Ravago pour le projet Square 42 au Luxembourg entraînant la comptabilisation en mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42.

En parallèle, les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens à Deinze) ont été cédées le 28 juin 2023, sortant ainsi du périmètre d'Atenor.

Ces 3 dernières transactions (Wellbe, Square 42 et Markizaat/De Molens) dont les prix de cession totalisent 17,51 millions d'euros ont dégagé des plus-values brutes pour un total de 6,19 millions d'euros.

Les participations dont les valeurs sont négatives au 31 décembre 2023 sont classées parmi les provisions non courantes : Lankelz Foncier (€ -4,31 M), CCN Development (€ -3,36 M), Tage Une Fois (€ -0,31 M), Square 42 (€ -0,24 M) et Laakhaven Verheeskade II (€ -0,09 M).

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées. Les informations mises à jour concernant les autres parties liées feront l'objet d'une note dans le rapport annuel.



### Note 11. Stocks

	EUR Milliers	
	2023	2022
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>962.407</b>	<b>932.994</b>
Dépenses capitalisées	194.343	196.767
Cessions de l'exercice	-70.755	-25.447
Sorties du périmètre	-57.477	-135.912
Entrées dans le périmètre		11.861
Transferts de / vers la catégorie "stock"	-111	-12.768
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6.771	6.235
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	13.917	-10.836
Pertes de valeur (comptabilisées)	-55.869	-514
Pertes de valeur (reprises)	47	27
<b>Mouvements de la période</b>	<b>30.866</b>	<b>29.413</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>993.273</b>	<b>962.407</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	256.538	189.377

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 993,27 millions d'euros, en augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (€ 962,41 M).

Cette variation nette résulte principalement :

- Des « dépenses capitalisées » qui enregistrent la poursuite des travaux et études des projets Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Dusseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox et Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), Victor Hugo (Paris), NBS10 (Londres) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 194,34 millions d'euros ;
- Des « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d'appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 70,76 millions d'euros ;
- Des « sorties de périmètre » relatives au stock des projets Square 42 et WellBe suite à la mise en équivalence des participations Square 42 et Tage Une Fois (€ 57,48 M) ;
- De l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,77 millions d'euros ;
- De l'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet favorable du forint hongrois et du zloty polonais (€ 13,92 M). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres ;
- Des « pertes de valeur » relatives à 5 projets situés en Allemagne et en Europe Centrale pour un montant de 55,87 millions d'euros, résultant de tests « d'impairment » et d'analyses de sensibilité effectués sur l'ensemble du portefeuille d'Atenor prenant compte, entre autres, de paramètres de marché, des spécificités des projets (typologie, positionnement dans le cycle de valeur, etc.).



**Note 12. Actifs financiers courants et non courants**

EUR Milliers	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>				
<b><u>Actifs financiers non courants</u></b>				
Solde d'ouverture	97.248		22.526	
Acquisitions	22.528			
Cessions (-)	-26.222			
Sorties du périmètre	47.177			
Transferts (vers) d'autres rubriques			-22.825	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation			299	
<b>Solde de clôture</b>	<b>140.733</b>		<b>0</b>	
Juste valeur	140.733		0	
Valorisation	niveau 3		niveau 3	
<b><u>Actifs financiers courants</u></b>				
Solde d'ouverture	337		39.040	25.093
Acquisitions	1.756			21.331
Cessions (-)			-18.677	
Sorties du périmètre			-1.884	-1.551
Transferts (vers) d'autres rubriques		370	12.195	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-169		-68	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			196	803
Autre augmentation (diminution)		-252		
<b>Solde de clôture</b>	<b>1.924</b>	<b>118</b>	<b>30.802</b>	<b>45.676</b>
Juste valeur	1.924	118	30.802	45.676
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 2	niveau 3	niveau 3

Les « Autres actifs financiers non courants » concernent principalement les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence. La variation nette de l'exercice s'explique notamment par les mouvements sur les avances octroyées au cours de l'exercice (€ -3,80 M) ainsi que par le transfert vers cette rubrique de 50% des créances sur Tage Une Foix et Square 42 suite aux cessions de 50% de ces participations (€ 47,18 M).

Les « Autres actifs financiers courants » reprennent des dépôts à court terme (€ 1,83 M) ainsi que des titres de créance (€ 0,09 M) dont l'évaluation au 31 décembre 2023 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 169 mille euros.

La variation des « Clients et autres débiteurs non courants » s'explique, d'une part, par la reclassification à court terme de la créance échéant en 2024 sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M), de la créance relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,48 M) et des actifs sur contrats liés aux ventes des appartements des projets Twist et City Dox Lot 7 (€ 2,03 M) et, d'autre part, par le transfert à la rubrique « acomptes long terme » des produits acquis sur les ventes à l'avancement des appartements du projet City Dox Lot 5 (€ 10,32 M).

« Les clients et autres débiteurs courants » passent de € 39,04 M à € 30,80 M, soit une diminution de € 8,24 M impactée principalement par l'encaissement de l'échéance 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M) et des tranches de facturation des bureaux O2 et P du projet Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M).

Les risques de change, de défaut, de crédit et de liquidité sont détaillés dans la note 16 du rapport financier annuel 2022.

**Instruments dérivés**

Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Dans le cadre du financement de € 22 M contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, Atenor a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ 0,12 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.



### Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, Atenor fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

#### Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Certificats Beaulieu

#### Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

#### Niveau 3: Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

### Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

### Trésorerie et équivalent de trésorerie

EUR Milliers		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.12.2023	31.12.2022
Dépôts à court terme	1.830	75
Solde bancaires	45.675	25.091
Solde en caisse	1	2
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>47.506</b>	<b>25.168</b>

### Note 13. Passifs financiers courants et non courants

EUR Milliers	Courant			Non courant			Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
<b>2023</b>									
<b>Instruments dérivés</b>	-								niveau 2
<b>Dettes financières</b>									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	675	2.152	4.319				<b>7.146</b>	7.056	niveau 3
Etablissements de crédit	273.860	152.332	6.733				<b>432.925</b>	434.006	niveau 3
Emprunts obligataires	65.000	259.903					<b>324.903</b>	295.169	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	64.200	25.369					<b>89.569</b>	88.393	niveaux 1 & 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>403.735</b>	<b>439.756</b>	<b>11.052</b>				<b>854.543</b>	<b>824.624</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>									
Dettes commerciales	42.053						<b>42.053</b>	42.053	niveau 3
Autres dettes	43.118	6.006					<b>49.124</b>	49.124	niveau 3
Autres passifs financiers		1.705					<b>1.705</b>	1.705	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>85.171</b>	<b>7.711</b>					<b>92.882</b>	<b>92.882</b>	
	Courant			Non courant			Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
<b>2022</b>									
<b>Instruments dérivés</b>	-	-370					<b>-370</b>	<b>-370</b>	niveau 2
<b>Dettes financières</b>									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	403	1.050	4.319				<b>5.772</b>	5.764	niveau 3
Etablissements de crédit	134.162	169.086					<b>303.248</b>	305.557	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	269.848	55.000				<b>344.848</b>	335.343	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	204.400	34.376					<b>238.776</b>	238.688	niveaux 1 & 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>358.965</b>	<b>474.360</b>	<b>59.319</b>				<b>892.644</b>	<b>885.352</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>									
Dettes commerciales	35.865						<b>35.865</b>	35.865	niveau 3
Autres dettes	35.362	4.797					<b>40.159</b>	40.159	niveau 3
Autres passifs financiers		1.387					<b>1.387</b>	1.387	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>71.227</b>	<b>6.185</b>					<b>77.412</b>	<b>77.412</b>	

(\*) La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 4,39% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt sont détaillés dans la note 21 du rapport financier annuel 2022.



## Dettes financières

### DETTES FINANCIERES

		Valeur nominale en EUR
<b>Emprunts obligataires</b>		
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - à 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55.000.000
<b>Total emprunts obligataires</b>		<b>325.000.000</b>
<b>Etablissements de crédit</b>		
Atenor Long Term Growth		5.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)	10.000.000
	Corporate (Belfius)	169.000.000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	15.000.000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	12.675.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	10.100.000
	Realex (via Leaselex)	60.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000
	Astro 23 (via Highline)	7.406.613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	32.500.000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)	16.775.000
	UP-site (via NOR Residential Solutions)	22.960.198
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	6.733.509
<b>Total établissements de crédit</b>		<b>432.930.320</b>
<b>Autres emprunts</b>		
CP	2024	28.000.000
MTN	2024	1.000.000
	2025	5.000.000
	2026	500.000
EMTN	2024	8.100.000
	2025	10.000.000
	2026	2.500.000
	2027	5.000.000
Green EMTN	2024	10.000.000
	2025	2.500.000
Fonds privés	Twist (via Atenor Luxembourg)	17.100.000
<b>Total autres emprunts</b>		<b>89.700.000</b>
<b>Dettes de loyers (IFRS 16)</b>		
Atenor Luxembourg		555.325
Atenor France		229.504
Atenor Deutschland		102.053
Atenor Hungary		1.777.044
Atenor Romania		162.363
Fleethouse		4.319.858
<b>Total dettes de loyers</b>		<b>7.146.148</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>		<b>854.776.468</b>



## EUR Milliers

DETTES FINANCIERES	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
<b>Mouvements sur les dettes financières</b>			
<b>Au 31.12.2022</b>	<b>358.965</b>	<b>533.679</b>	<b>892.644</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	150.325	173.510	323.835
- Remboursements d'emprunt	-339.744	-10.200	-349.944
- Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	53	1.777	1.830
- Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-456		-456
- Sorties du périmètre		-13.767	-13.767
- Variations résultant des changements de taux de change	-751	934	183
- Transfert court terme / long terme	235.273	-235.273	0
- Autres	70	148	218
<b>Au 31.12.2023</b>	<b>403.735</b>	<b>450.808</b>	<b>854.543</b>

Se référer au commentaire de la page 4 sur le bilan consolidé et l'augmentation de l'endettement.

Au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, les dettes financières passent de € 892,64 M à € 854,54 M, soit une diminution de € -38,10 M.

Les nouveaux emprunts de l'exercice reprennent notamment :

- Les crédits corporate Belfius à hauteur de € 169 M ;
- Deux crédits de respectivement € 35 M (octroyé par 3D SA, un des actionnaire de référence d'Atenor et remboursé en date du 05.12.2023) et € 17,10 M (octroyé par des fonds privés) ;
- Le renouvellement des crédits de respectivement € 18,9 M et € 13 M relatifs aux projets Beaulieu et Nysdam ;
- L'augmentation des encours des crédits relatifs aux projets Twist (€ 15,52 M), UP-site Bucharest (€ 19,98 M) et Square 42 (avant cession de 50% des actions ; € 6,75 M).

Les remboursements concernent principalement ;

- Deux crédits Belfius de € 40 M et € 20 M arrivés à échéance ;
- Un emprunt obligataire de € 20 M et 8 (E)MTN d'un total de € 44,50 M ;
- Le crédit d'AGP de € 9 M ;
- La diminution de € 10,20 M du crédit relatif au projet City Dox ;
- La diminution de l'encours CP à hauteur de € 121,90 M.

Le montant de € -13,77 M repris en « sorties du périmètre » correspond aux crédits des sociétés Square 42 et Tage Une Fois qui, suite à la cession de 50% de leurs titres au cours de l'année, sont mises en équivalence.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

#### **Niveaux hiérarchiques des valorisations :**

Le Groupe évalue la juste valeur de ses passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

##### *Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs*

Pour les instruments cotés sur un marché actif, tels que les emprunts obligataires et les (E)MTN repris en « autres emprunts », la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

##### *Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)*

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

##### *Niveau 3: Données non observables de marché*

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des dettes commerciales et des autres dettes est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme.

#### **Note 14. Transactions avec les parties liées**

En date du 28 juin 2023, les sociétés De Molens et Markizaat détenues en partenariat avec 3D Real Estate ont été cédées à notre partenaire. Se référer à notre communiqué de presse du 27 juin 2023.

Nous référons également au crédit tel que décrit dans la Note 13.



**Note 15. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

Aucun nouveau plan d'options sur actions n'a été proposé au cours de 2023 aux membres du Comité Exécutif, au personnel ou à certains prestataires de services d'Atenor.

**Note 16. Principaux risques et incertitudes**

D'une manière générale et permanente, le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposés.

Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d'intérêts et sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

**Note 17. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Comme annoncé dans le communiqué paru le 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente du projet Am Wehrhahn à un Family Office allemand. Cette vente permettra une réduction de € 18 millions de l'endettement net du groupe. L'impact négatif de cette vente est déjà reflété dans les résultats 2023.

Le 12 février 2024, l'accord relatif à la vente du projet Wellbe (Lisbonne) via la société portugaise Tage Une Fois (co-détenue par Atenor et Besix Real Estate Development) était annoncée ainsi que le paiement de la première tranche. L'acquéreur, la plus grande banque du Portugal, Caixa Geral de Depósitos y installera son siège social. Cette vente contribue à la réduction de l'endettement net du groupe Atenor à hauteur de € 28 millions.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2023 n'est à signaler.



## **E. Déclaration des responsables**

Stéphan Sonnevile SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- Ce rapport annuel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

## **F. Contrôle externe**

Le commissaire a confirmé que ses procédures d'audit relatives aux informations financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, telles qu'incluses dans ce communiqué de presse, sont en cours de finalisation et n'ont relevé, à ce jour, aucune correction importante à apporter à ces dernières.

---

<sup>1</sup> Les sociétés filiales d'Atenor aux sens de l'article 1.20 du Code des sociétés et associations