

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2024<sup>(1)</sup>

Gereguleerde informatie

### Terhulpen, 5 september 2024

Atenor (BSE: ATEB) heeft vandaag de financiële resultaten bekendgemaakt voor de eerste helft van het boekjaar 2024.

Hieronder een kort overzicht.

**Halfjaarlijkse bedrijfsresultaat** (inclusief nettowinst uit deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode): operationele winst van € 22,8 miljoen vergeleken met een operationeel verlies van € 38,4 miljoen op 30.06.2023.

**Halfjaarlijks nettoresultaat (aandeel van de groep):** Winst van € 0,2 miljoen vs. een verlies van € 53,8 miljoen op 30.06.2023.

**Overzicht van de activiteiten** (Waardecreatiecyclus):  
Belangrijke gebeurtenissen

- Verkoop van het WellBe-project;
- Afronding van de verkoop van het Conferentiecentrum Realex aan de Europese Commissie;
- Vergunningen verkregen: 40.500 m<sup>2</sup>;
- Verhuur kantoorruimte: 4.300 m<sup>2</sup>;
- Verkochte appartementen: 147.

**Balans: Doelstelling vermindering van de geconsolideerde nettoschuld:**

- Eerste positieve impact op de geconsolideerde nettoschuld uit de verkoop van projecten en verbetering van de solvabiliteitsratio van 20,0% op 30.06.2023; 29,9% op 31.12.2023 naar 31,2% op 30.06.2024;
- Voortzetting van het beleid van vervanging van corporate en marktfinanciering (obligaties en CP) door bancaire projectfinanciering.

- Uitbreiding van "groene" financiering: Green retail bonds en bankfinanciering; 50% (op 30.06.2024) vs 32% (op 30.06.2023) van de totale schuld.

### Portefeuille in ontwikkeling:

- 33 projecten verspreid over een totaal van ongeveer 1.237.465 m<sup>2</sup>;
- 99% van de portefeuille in ontwikkeling in lijn met de taxonomie.

ATENOR, UPGRADE THE FUTURE

### Stéphan Sonnevile SA, CEO van Atenor, licht toe:

« We zijn in lijn met de doelstelling om de geconsolideerde nettoschuld van de groep in 2024 aanzienlijk te verminderen. Een deel van de 7 transacties die voor 2024 gepland waren (zie toelichting) werden op 30 juni al afgerond. Naast een vermindering van de netto geconsolideerde financiële schuld met € 112 miljoen, hebben deze transacties geleid tot een overwegend positief halfjaarlijks bedrijfsresultaat, zij het onder druk van hoge financiële en fiscale lasten. De beleggingsmarkt voor kantoor- en woningen in Europa blijft relatief zwak en moedigt ons aan om zeer voorzichtig te blijven, onder meer in termen van vastgoedwaardering op de markt. De kwaliteit van de projecten in de portefeuille maakt het echter mogelijk om de nodige financiering voor de bouw en de herfinanciering te realiseren die nuttig is om marktfinanciering te vervangen door bankfinanciering. »

### Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Caroline Vanderstraeten voor Twigami SRL, CFO of Stephanie Geeraerts, Corporate Communication & Investor Relations Manager via [investors@atenor.be](mailto:investors@atenor.be) of kunt u onze website bezoeken op [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

### Over Atenor

Atenor is een toonaangevende vastgoedontwikkelaar op het gebied van duurzaamheid en stedelijkheid. Erkend voor haar toewijding aan stedelijke veerkracht, hanteert Atenor een innovatieve aanpak in haar gemengde ontwikkelingen, waaronder kantoren, residentiële en winkelruimtes, ondersteund door haar onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling, Archilab. Met een internationale aanwezigheid en een gediversifieerde projectportefeuille streeft Atenor ernaar rendement te genereren voor haar investeerders door een waardecreatiecyclus te starten vanaf verouderde gebouwen. Genoteerd op Euronext Brussels, staat Atenor bekend als een belangrijke speler in de vastgoedontwikkelingssector. Voor meer informatie over Atenor en haar projecten kunt u ons bezoeken op [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu) of contact met ons opnemen via [investors@atenor.be](mailto:investors@atenor.be).

### Disclaimer

Dit persbericht is uitsluitend ter informatie en vormt geen aanbeveling om deel te nemen aan beleggingsactiviteiten. Dit persbericht wordt geleverd "zoals het is" zonder enige vorm van representatie of garantie. Hoewel alle redelijke zorg wordt besteed aan de nauwkeurigheid van de inhoud, garandeert Atenor niet de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. Atenor is niet aansprakelijk voor verlies of schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik, vertrouwen op of handelen naar aanleiding van de verstrekte informatie. Geen enkele informatie die in deze publicatie is uiteengezet of ernaar wordt verwezen, kan worden beschouwd als het scheppen van enig recht of enige verplichting. Alle eigendomsrechten en belangen in of verbonden met deze publicatie berusten bij Atenor.

Dit persbericht is alleen geldig op deze datum. Atenor verwijst naar Atenor SA en haar dochterondernemingen.

Om het gemakkelijker te maken om onze activiteiten en de evolutie ervan te volgen, geven we relevante feedback over de activiteiten van de eerste helft van het jaar volgens de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze kernactiviteiten.

### A. Algemeen overzicht van het activiteitenpeil

De cijfers in onderstaande grafiek zijn per 30 juni 2024. Ze worden gegeven in bruto m<sup>2</sup> bovengronds.

## Waardecreatiecyclus



**Aankoop:** Atenor volgt de ontwikkelingen op de markten waarin het actief is op de voet, om proactief te zijn wanneer de tijd daar is.

**Indiening van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning:** Aanvragen voor vergunningen voor 2024 zullen in de tweede helft van het jaar worden ingediend.

**Verkrijging van stedenbouwkundige vergunning:** Atenor heeft een stedenbouwkundige vergunning gekregen voor de grondige renovatie van Lakeside II (ex UBC II) in Warschau, voor de bouw van Au Fil des Grands Prés (Bergen - nieuwe woonfase) en Perspectiv' (gemengd project) in Luxemburg.

**Start bouw:** De bouwwerken van Twist (Luxemburg) zijn opgeleverd en de werken voor Wellbe (Lissabon) worden voortgezet. Voorbereidende en sanering/sloop werkzaamheden zijn uitgevoerd op Victor Hugo (Parijs) en Campo Grande (Lissabon).

Atenor zet het beleid voort om geval per geval de relevantie van de opstart van andere bouwwerken te analyseren.

**Huur:** Huurovereenkomsten werden ondertekend voor een totale oppervlakte van ongeveer 4.300 m<sup>2</sup>, verspreid over voornamelijk België, Hongarije en Roemenië.

**Verkoop:** De verkoop van het Duitse project Am Wehrhahn (Düsseldorf) werd in januari afgerond. Atenor heeft in februari de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het WellBe-project (Lissabon) aan de bank Caixa Geral de Depósitos afgerond.

In juni heeft Atenor via haar dochterondernemingen Leaselex en Freelex de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Conferentiecentrum Realex (Brussel) aan de Europese Commissie afgerond. De overdracht van het terrein werd op 21 juni afgerond voor een initieel bedrag van € 88 miljoen. Latere aflossingen zullen in maandelijkse termijnen worden betaald naarmate de bouw vordert, over een periode van 42 maanden.

De positieve impact van deze verkopen voor Atenor bedraagt ongeveer € 130 miljoen aan totale schuldreductie en een positief brutoresultaat van € 36,5 miljoen.

De investeringsactiviteit in de kantoorsector blijft extreem laag, terwijl de huren stijgen als gevolg van inflatie en het gebrek aan performante gebouwen. Gezien deze situatie hebben we in de eerste helft van 2024 de trend waargenomen dat huurders hun beslissing om te verhuizen naar efficiëntere gebouwen uitstellen. Overheden of grote bedrijven die onderworpen zijn aan ESG-rapportage worden echter gedwongen om te verhuizen. We denken dat deze trend zich in de komende maanden zal voortzetten.

## B. Vooruitzichten voor het boekjaar 2024

Zoals eerder aangekondigd, zullen de operationele resultaten (EBIT) overwegend positief zijn, gedreven door de realisatie van 7 aangekondigde projecten, hoewel beïnvloed door hoge financiële en fiscale lasten. Deze projecten zijn Wellbe (verkoop in toekomstige staat van voltooiing), Realex Conferentiecentrum (verkoop in toekomstige staat van voltooiing), oplevering van de kantoren van het project Au Fil des Grands Prés, voortzetting van de bouw van City Dox – Lot 5, verkoop van Twist, oplevering van de appartementen UP-site Bucharest en Lake 11 Home&Park. Als alle andere dingen gelijk blijven, zullen deze 7 projecten minstens € 150 miljoen bijdragen aan de verwachte totale vermindering van de geconsolideerde nettoschuld in 2024.

We voorzien een significante verbetering van de solvabiliteitsratio op 31 december 2024 op basis van de geplande transacties. De prioriteit blijft de vermindering van de schulden.

## C. Tussentijds jaarverslag

De eerste helft van 2024 werd afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) van € 0,2 miljoen vergeleken met € -53,81 miljoen in de eerste helft van 2023.

Op 30 juni 2024 genereerden de inkomsten uit de voorverkoop van de projecten Realex, WellBe, City Dox, Twist (residentieel) en Au Fil des Grands Prés (kantoren) een operationeel resultaat (inclusief het nettoresultaat van de deelnemingen in de vermogensmutatie) van € 22,8 miljoen, dat wordt geabsorbeerd door de hoge financiële lasten en belastingen, resulterend in een netto groepsresultaat van € 0,2 miljoen.

**Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in € miljoen) – Beperkte controle van de Commissaris**

<b>Resultaten</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	0,226	-53,806	-107,13
Resultaat per aandeel (in euro)	0,01	-7,99	-2,45
Aantal aandelen	43.739.703	7.425.010	43.739.703
Waarvan eigen aandelen	313.427	313.434	313.434
<b>Balans</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Totaal activa	1.299,7	1.282,4	1.328,7
Kasmiddelen op het einde van de periode	55,4	23,9	47,5
Netto schuld (-)	-756,7	-895,6	-807,0
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	342,7	233,3	344,3
<b>Solvabiliteitsratio</b>	<b>31,2%</b>	<b>20,0%</b>	<b>29,9%</b>

### Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerde resultaten

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 30 juni 2024 bedragen € 146,86 miljoen vergeleken met € 31,04 miljoen op 30 juni 2023. Ze omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de ondertekening van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van het Realex-project voor een bedrag van € 83,89 miljoen, (b) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van de residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van € 26,29 miljoen, (c) de verkoop van het Am Wehrhahn-project voor € 18,13 miljoen, (d) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 6,55 M), (e) de projectbeheerinkomsten gefactureerd aan de partnermaatschappijen (€ 6,68 M), evenals (f) de huurinkomsten van de gebouwen @Expo, Twist, Nysdam, Arena Business Campus A, University Business Center II, Fort 7 en Bakerstreet I, die in totaal € 5,05 miljoen bedragen.

De andere operationele opbrengsten (€ 5,37 M) omvatten hoofdzakelijk de herfactureringen van huurinrichtingen van het Lakeside-project, het verkochte Roseville-project (€ 3,36 M) en andere huurkosten (€ 1,65 M).

Het operationele resultaat bedraagt € 22,8 miljoen tegen een verlies van € 38,4 miljoen op 30.06.2023. Het bestaat uit € 13,5 miljoen operationeel resultaat en € 9,31 miljoen nettoresultaat van deelnemingen in de vermogensmutatiemethode.

- ✓ Het wordt voornamelijk beïnvloed door het resultaat van verkopen en verkopen in toekomstige staat van voltooiing (Realex, Au Fil des Grands Prés, AM Wehrhahn) voor € 19,3 miljoen, appartementen van verschillende residentiële projecten voor € 4,78 miljoen, evenals huurinkomsten (netto van kosten) van de gebouwen @Expo, Twist, Nysdam, Arena Business Campus A en Bakerstreet I (totaal van € 2,75 M). De

operationele kosten komen grotendeels voort uit diverse bedrijfskosten (€ -7,80 M). Het operationeel resultaat omvat ook een aanpassing van de voorraadwaarde op basis van marktomstandigheden voor het Lakeside-project (€ - 4,5 M).

- ✓ Het resultaat (aandeel) van deelnemingen in de vermogensmutatiemethode (€ 9,31 M) is voornamelijk gerelateerd aan de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het WellBe-project, gecompenseerd door lopende kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffing) en niet-geactiveerde financiële kosten van andere projecten uit deelnemingen in de vermogensmutatiemethode.

**Het netto financiële resultaat** bedraagt € - 14,78 miljoen tegenover € -13,32 miljoen in de eerste helft van 2023. De stijging van de netto financiële lasten wordt verklaard door de stijging van de rentevoeten, verzacht door de daling van de gemiddelde netto schuldenlast van de Groep (€ -50,4 M ten opzichte van de eerste helft van 2023) en door de stijging van de activeringen (IAS 23; € +2,55 M vergeleken met het eerste semester van 2023) in verband met de lopende ontwikkelingen.

In de loop van het eerste semester heeft Atenor een collar opgezet om € 75 miljoen aan corporate lijnen voor een periode van 3 jaar te dekken. De floor (onder) en de cap (bovengrens) zijn respectievelijk vastgesteld op 2,2% en 2,95%.

**De belastingen** bedragen € -6,9 miljoen per 30 juni 2024 en bestaan hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde passieve belastingen, voornamelijk met betrekking tot de projecten Realex, Twist en City Dox.

**Het resultaat van de groep** voor het eerste semester van het boekjaar bedraagt € 0,23 miljoen vergeleken met een verlies van € 53,81 miljoen op 30 juni 2023.

### ***Geconsolideerde balans***

---

**Het geconsolideerde eigen vermogen** bedroeg € 342,73 miljoen, een daling van € 1,58 miljoen vergeleken met 31 december 2023. De solvabiliteitsratio bedraagt 31,2% op 30 juni 2024.

**De geconsolideerde nettoschuld** van de groep (na aftrek van de contanten) bedraagt € 756,66 miljoen op 30 juni 2024 ten opzichte van een geconsolideerde nettoschuld van € 807,64 miljoen op 31 december 2023.

**De kortlopende handelsschulden en overige schulden** stijgen van € 86,89 miljoen op 31 december 2023 naar € 99,28 miljoen op 30 juni 2024. Deze verandering is deels te wijten aan de daling van de kortlopende handelsschulden (€ -3 M) en deels aan de stijging van de voorschotten ontvangen op de verkoop van appartementen in de projecten Twist, City Dox, UP-site Bucharest en Lake 11 Home&Park (€ +5,8 M) en een verandering in de vooruitbetalingen aan gelieerde ondernemingen (€ +8 M).

**"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "Voorraad")** vertegenwoordigt de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedroeg € 969,32 miljoen, een netto daling van € 23,95 miljoen ten opzichte van 31 december 2023. Dit verschil is voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies van de projecten Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn (Düsseldorf), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en NBS10 (Londen), zijnde een bedrag van +€ 84,3 miljoen (op een totaal van +€ 88,37 M), (b) de verkoop van het Conferentiecentrum Realex en van Au Fil des Grands Prés-project, de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkoop van kantoorgebouwen van het Am Wehrhahn-project, zijnde een bedrag van -€ 109,82 miljoen (op een totaal van -€ 110,77 M) en (c) een aanpassing van de voorraadwaarde op basis van marktomstandigheden die wijzen op een waarde die mogelijk lager is dan de boekwaarde die historisch is opgenomen voor het Lakeside-project (€ - 4,5 M). De wisselkoersverschillen met betrekking tot de projecten in Centraal-Europa hebben een negatieve impact op de voorraad van € -3,49 miljoen.

### ***Financieringsbeleid***

---

Zoals reeds aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort van geleidelijke vervanging

1. van financiering op de financiële markten (CP en EMTN) door bankfinanciering
2. van corporate financiering naar projectfinanciering  
Verschillende bancaire herfinancieringen van projecten zijn sinds 31.12.2023 opgezet:  
NOR.Bruxsels (Brussel) - Consortium Belgische banken; Bakerstreet (Boedapest) - K&H Bank; Lakeside (Warschau) - BNP en Santander Banken; Lake 11 Home&Park (Boedapest) - MBH Bank; @Expo (Boekarest) - OTP Bank

De gemiddelde gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 5,15% voor het eerste semester van 2024 (vs 4,39% voor het jaar 2023).

### ***Belangrijkste risico's en onzekerheden***

---

Sinds 2022 hebben de scherpe internationale politieke en macro-economische spanningen geleid tot een aanzienlijke vertraging in de kantoor- en residentiële vastgoedsector. In dit stadium zijn we van mening dat de algemene waardedaling tijdelijk blijft, onder druk van de politieke spanningen en de huidige marktomstandigheden. De dalende rentetrend en de opkomst van ESG-criteria ondersteunen, afgezien van incidentele waardeverminderingen, het winstpotentieel van de portefeuille. We blijven alert voor de evolutie van deze macro-economische situatie en de mogelijke gevolgen voor Atenor.

In het algemeen heeft de Raad van Bestuur steeds aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan Atenor en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Op 30 juni 2024 is Atenor niet betrokken bij enig aanzienlijk geschil.

### ***Dividenden***

---

De Algemene Vergadering van 26 april 2024 heeft geen dividend voorgesteld.

### ***Gebeurtenissen sinds de afsluiting***

---

Op 18 juli 2024 werd Atenor door het Ministerie van Financiën van het Groothertogdom Luxemburg op de hoogte gebracht van de uitoefening van de koopoptie die het bezit op het Twist-gebouw dat aan Statec is verhuurd, met ingang van 31 augustus 2024. De verkoop zou naar verwachting voor 31 december 2024 moeten worden afgerond.

Een intentieverklaring werd ondertekend met een investeerder voor de verkoop van het gebouw Lakeside in Warschau, verhuurd voor meer dan 95%; deze LOI voorziet in de afronding van de verkoop vóór 31 december 2024.

Een verkoopovereenkomst werd op 12 augustus gesloten met een lokale exploitant voor de verkoop van het resterende deel van het residentiële project Les Grands Prés in Bergen. De verkoopakte zou vóór 31 december 2024 moeten worden verleden.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2024.

### ***Financiële agenda***

---

Tussentijds bericht (derde kwartaal 2024)	13 november 2024
Bekendmaking van de jaarresultaten 2024	maart 2025
Algemene Vergadering 2024	25 april 2025

### ***Contact en Informatie***

---

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Caroline Vanderstraeten voor Twigami SRL, CFO of Stephanie Geeraerts voor Thibrox BV, Investor Relations Manager.

Tel. +32 (2) 387.22.99    Fax +32 (2) 387.23.16    e-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)    [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)



## D. Verkorte financiële overzichten (niet gecontroleerd)

### Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat

	Nota's	In duizenden EUR	
		30.06.2024	30.06.2023
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	3	<b>146.861</b>	<b>31.038</b>
Omzet		141.629	27.730
Huuropbrengsten uit vastgoed		5.232	3.308
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		<b>5.369</b>	<b>11.149</b>
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa			6.190
Overige bedrijfsopbrengsten		5.368	4.988
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		1	-29
<b>Bedrijfskosten (-)</b>		<b>-138.734</b>	<b>-76.480</b>
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-71.841	-76.544
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		-22.475	74.884
Personeelskosten (-)		-3.120	-2.714
Afschrijvingskosten (-)	8	-592	-486
Aanpassingen van waarde (-)	11	-4.548	-39.283
Overige bedrijfskosten (-)		-36.158	-32.337
<b><u>Bedrijfsresultaat - EBIT</u></b>		<b>13.496</b>	<b>-34.293</b>
<b>Financiële kosten</b>		<b>-17.504</b>	<b>-15.838</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		<b>2.724</b>	<b>2.514</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b>	10	<b>9.312</b>	<b>-4.093</b>
<b><u>Resultaat voor belasting</u></b>		<b>8.028</b>	<b>-51.710</b>
<b>Belastingen op het resultaat (-)</b>	5	<b>-6.902</b>	<b>-2.327</b>
<b><u>Resultaat na belasting</u></b>		<b>1.126</b>	<b>-54.037</b>
<b>Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Resultaat van het boekjaar</u></b>		<b>1.126</b>	<b>-54.037</b>
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		900	-231
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>		<b>226</b>	<b>-53.806</b>
<b><u>Winst per aandeel</u></b>		<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Totaal aantal uitgegeven aandelen</b>		<b>43.739.703</b>	<b>7.425.010</b>
waarvan eigen aandelen		313.427	313.434
<b>Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen</b>		<b>43.425.967</b>	<b>6.733.201</b>
<b>Basisresultaat per aandeel</b>		<b>0,01</b>	<b>-7,99</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>		<b>0,01</b>	<b>-7,99</b>
<b><u>Andere elementen van het totaalresultaat</u></b>		<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>		<b>226</b>	<b>-53.806</b>
<b>Niet te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperiodes :</b>			
Voordelen van het personeel			
<b>Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :</b>			
Omrekeningsverschillen (*)		-2.591	14.360
Cash flow hedges	13	-115	-155
<b>Totaalresultaat (aandeel van de groep)</b>		<b>-2.480</b>	<b>-39.601</b>
<b>Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden</b>		<b>900</b>	<b>-231</b>

(\*) zie het Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen - pagina 9

## D. Verkorte financiële overzichten (niet gecontroleerd - vervolg)

### Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

		In duizenden EUR		
<u>ACTIVA</u>	Nota's	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b><u>Vaste activa</u></b>		<b>222.042</b>	<b>234.606</b>	<b>243.715</b>
Materiële vaste activa	8	9.682	8.822	10.199
Vastgoedbeleggingen	9	21.514	21.529	21.514
Immateriële activa		164	210	178
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	81.699	69.949	69.050
Uitgestelde belastingvorderingen		2.747	1.974	2.041
Overige financiële vaste activa	12	106.233	131.425	140.733
Afgeleide instrumenten		3		
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	12		697	0
<b><u>Vlottende activa</u></b>		<b>1.077.640</b>	<b>1.047.780</b>	<b>1.084.989</b>
Voorraden	11	969.319	961.079	993.273
Overige financiële vlottende activa	12		237	94
Afgeleide instrumenten			215	118
Belastingvorderingen		277	722	588
Handelsvorderingen en overige vorderingen		39.626	50.261	30.802
Betalingen van voorschotten, vlottende		24	10	11
Kas en kasequivalenten	12	55.406	23.962	47.506
Overige vlottende activa		12.988	11.294	12.597
<b>Totaal der activa</b>		<b>1.299.682</b>	<b>1.282.386</b>	<b>1.328.704</b>
<b><u>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</u></b>		<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b><u>Totaal eigen vermogen</u></b>		<b>342.728</b>	<b>223.314</b>	<b>344.308</b>
<b><u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u></b>		<b>340.602</b>	<b>221.762</b>	<b>343.082</b>
Geplaatst kapitaal	7	317.193	141.560	317.193
Reserves		38.482	95.275	40.962
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073	-15.073
<b><u>Minderheidsbelangen</u></b>		<b>2.126</b>	<b>1.552</b>	<b>1.226</b>
<b><u>Langlopende passiva</u></b>		<b>429.269</b>	<b>469.416</b>	<b>470.217</b>
Langlopende rentedragende verplichtingen	13	408.966	456.120	450.808
Langlopende voorzieningen		12.907	6.214	10.213
Pensioen verplichting		565	442	565
Uitgestelde belastingverplichtingen		845	914	920
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		4.773	5.218	6.006
Overige langlopende passiva		1.213	508	1.705
<b><u>Kortlopende passiva</u></b>		<b>527.685</b>	<b>589.656</b>	<b>514.179</b>
Kortlopende rentedragende passiva	13	403.104	463.459	403.735
Kortlopende voorzieningen		6.969	7.529	7.941
Belastingverplichtingen		9.064	2.047	2.954
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		99.276	105.125	86.886
Overige kortlopende passiva		9.272	11.496	12.663
<b>Totaal van het eigen vermogen en der passiva</b>		<b>1.299.682</b>	<b>1.282.386</b>	<b>1.328.704</b>

## D. Verkorte financiële overzichten (niet gecontroleerd - vervolg)

### Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR		
		30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b>Bedrijfsverrichtingen</b>				
- Nettoresultaat groepsaandeel		226	-53.806	-107.129
- Resultaat van de minderheidsbelangen		900	-231	-557
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10	-9.312	4.093	8.432
- Rentelasten		16.318	13.768	34.360
- Rentebaten		-2.719	-2.501	-5.759
- Actuele belastingen	5	7.682	827	1.883
<i>Resultaat van de boekperiode</i>		13.095	-37.850	-68.770
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	8	592	486	1.035
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		4.335	39.283	56.060
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		-475	-1.225	1.827
- Reëlewaardeaanpassingen	9	213		399
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		-877	-1.070	1.535
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	5	-780	1.500	1.438
- Resultaat op overdrachten van activa			-6.154	-6.154
<i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		3.008	32.820	56.140
- Wijziging in voorraden		16.195	-79.203	-130.359
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		-8.287	-1.714	16.625
- Wijziging in handelsschulden		1.623	38.101	21.206
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-281	-194	73
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		10.556	1.548	1.455
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		19.806	-41.462	-91.000
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-460	-410	-410
- Ontvangen rente		2.718	2.501	5.759
- Belastingen op het resultaat (betaalde)		-1.543	-2.279	-2.439
- Belastingen op het resultaat (ontvangen)		283	517	657
<b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>		<b>36.907</b>	<b>-46.163</b>	<b>-100.063</b>
<b>Investeringsverrichtingen</b>				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-283	-346	-825
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-682	-462	-1.805
- Nieuwe toegestane leningen		-3.625	-6.992	-22.528
<i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		-4.590	-7.800	-25.158
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		1	2	3
- Overdrachten van financiële vaste activa			17.516	17.516
- Terugbetaling van leningen		38.121	19.995	26.222
<i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		38.122	37.513	43.741
<b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>		<b>33.532</b>	<b>29.713</b>	<b>18.583</b>
<b>Financieringsverrichtingen</b>				
- Kapitaalverhoging		0	0	175.633
- Eigen aandelen			-7	-7
- Nieuwe leningen		135.319	236.595	324.052
- Terugbetaling van leningen		-177.640	-196.000	-350.400
- Betaalde rente		-20.427	-15.031	-34.701
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	6		-10.011	-10.011
<b>Toename (afname) van de financieringsthésaurie</b>		<b>-62.748</b>	<b>15.546</b>	<b>104.566</b>
<b>Nettowijziging over de periode</b>		<b>7.691</b>	<b>-904</b>	<b>23.086</b>
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		47.506	25.168	25.168
- Netto schommeling van de kas		7.691	-904	23.086
- Effect van wisselkoersvariatie		209	-302	-748
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	12	55.406	23.962	47.506



## D. Verkorte financiële overzichten (niet gecontroleerd - vervolg)

### Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgiftepremies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	IAS 19R reserves	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>2 0 2 3</b>										
<b>Saldo per 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>
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-107.129	-	-	-557	-107.686
Andere elementen van het totaalresultaat <sup>(1)</sup>		-	-	-252	-	-	-116	13.583	-	13.215
<b>Totaalresultaat</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>
Kapitaalverhoging	7	185.525	3.987	-	-	-	-	-	-	189.512
Kapitaalverhogingskosten		-	-5.940	-	-	-	-	-	-	-5.940
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.950	-	-	-	-17.950
Andere		-	-	-	-	0	-	-	-461	-461
<b>Saldo per 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>
<b>Eerste semester 2 0 2 3</b>										
<b>Saldo per 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>
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-53.806	-	-	-231	-54.037
Andere elementen van het totaalresultaat <sup>(1)</sup>		-	-	-155	-	-	-	14.360	-	14.205
<b>Totaalresultaat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-155</b>	<b>-</b>	<b>-53.806</b>	<b>-</b>	<b>14.360</b>	<b>-231</b>	<b>-39.832</b>
Kapitaalverhoging		3.952	3.987	-	-	-	-	-	-	7.939
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.950	-	-	-	-17.950
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
<b>Saldo per 30.06.2023</b>		<b>75.991</b>	<b>65.569</b>	<b>215</b>	<b>-15.073</b>	<b>105.066</b>	<b>-342</b>	<b>-9.664</b>	<b>1.552</b>	<b>223.314</b>
<b>Eerste semester 2 0 2 4</b>										
<b>Saldo per 01.01.2024</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>
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	226	-	-	900	1.126
Andere elementen van het totaalresultaat <sup>(1)</sup>		-	-	-115	-	-	-	-2.591	-	-2.706
<b>Totaalresultaat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-115</b>	<b>0</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>-2.591</b>	<b>900</b>	<b>-1.580</b>
<b>Saldo per 30.06.2024</b>		<b>257.564</b>	<b>59.629</b>	<b>3</b>	<b>-15.073</b>	<b>51.969</b>	<b>-458</b>	<b>-13.032</b>	<b>2.126</b>	<b>342.728</b>

<sup>(1)</sup> De Groep is houder van verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. Atenor koos ervoor om de lokale valuta te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve omrekeningsverschillen van het semester die in het eigen vermogen zijn opgenomen, worden voornamelijk verklaard door de verslechtering van de Forint (€ -3,95 M), gedeeltelijk gecompenseerd door de verbetering van de Zloty (€ 0,89 M) ten opzichte van de Euro.

## **NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30.06.2024**

### **Nota 1. Corporate inlichtingen**

De Raad van Bestuur van 5 september 2024 heeft de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Groep per 30 juni 2024 vastgesteld.

### **Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes**

#### **1. Voorbereidingsbasis**

Boekhoudkundig continuïteitsprincipe:

De groep bereidde de tussentijdse financiële verklaringen voor op basis van de continuïteit van de vastgoedontwikkelingsactiviteiten volgens de gebruikelijke waardecreatiecyclus en voor een identiek territorium van 10 landen waarin deze actief is. De verwezenlijking van de waardecreatiecyclus impliceert de overdracht van de projecten op het einde van de cyclus, zonder dat vervroegde overdrachten in functie van bijzondere opportuniteiten en specifieke omstandigheden worden uitgesloten.

In de loop van het 1<sup>ste</sup> halfjaar heeft Atenor verschillende verwachte transacties uitgevoerd die hebben geleid tot een verlaging van de netto schuldenlast van de groep en een positieve bijdrage aan de resultaten, namelijk:

- Verkoop van het gebouw Am Wherhahn in Düsseldorf,
- Verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het WellBe-project in Lissabon,
- Afronding van de verkoop aan de OIB van het Conferentiecentrum Realex (verkoop in toekomstige staat van voltooiing).

In dezelfde periode heeft Atenor de terugbetaling van Bonds (obligaties en Green EMTN) die vervielen, voor een bedrag van € 40 miljoen, gehonoreerd.

De groep heeft cashflowprognoses op 18 maanden voorbereid, die aantonen dat er voldoende middelen aanwezig zouden moeten zijn om de activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde hypothesen, o.a. de verlenging van bepaalde banklijnen en de daadwerkelijke verkoop van bepaalde projecten die aan het einde van hun ontwikkeling zijn gekomen.

Zowel voor het beheer van de kasstromen op korte als op middellange termijn, vertrouwt de groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken.

Atenor heeft verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd om mogelijke negatieve gevolgen voor de kasstroom te overwegen. Tot op heden schat Atenor dat de genomen maatregelen, met name die met betrekking tot de verkoop van projecten die hun voltooiing hebben bereikt en de hernieuwing van bepaalde banklijnen, voldoende zouden moeten zijn om de mogelijke negatieve gevolgen te verzachten.

Ten slotte is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de covenanten die eerder met twee banken zijn overeengekomen. Deze covenanten werden getoetst op basis van de financiële overzichten op 31 december 2023 en 30 juni 2024. Gezien de hierboven beschreven vooruitzichten, leiden de kasstroomprognoses tot naleving van alle covenanten op 31 december 2024.

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2024 werden opgesteld conform de International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 betreffende de tussentijdse financiële informatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), en zoals aangenomen door de Europese Unie.

Ze bevatten niet alle informatie die voor een volledige jaarrekening vereist is en moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

De waardering van de activa is uitgevoerd op basis van marktinformatie en veronderstellingen met betrekking tot de timing van de verkoop van deze activa om de projecten in portefeuille te onderzoeken die mogelijk in aanmerking komen voor waardeverminderingen op 30 juni 2024.

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is onderzocht, maar niet gecontroleerd, door de Commissaris.

#### **2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes**

De waarderingsregels die zijn vastgesteld bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2024 zijn gehandhaafd ten opzichte van de regels die zijn gevolgd voor de opstelling van het jaarverslag op 31 december 2023. Er zijn geen significante wijzigingen geweest in de schattingen en oordelen opgenomen in Nota 1 van het jaarverslag 2023.

### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 01.01.2024

- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Covenanten*
- Aanpassingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Regelingen voor Leveranciersfinancieringen*

Deze nieuwe normen en interpretaties zijn ingevoerd en hebben geen significante impact gehad op de door Atenor gerapporteerde cijfers.

### Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 01.01.2024

- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De groep evalueert momenteel de impact van de aanpassingen en zal deze implementeren in het jaarrapport van 31 december 2024. Volgens een eerste lezing van de teksten schatten we dat de toekomstige toepassing geen significante impact zou moeten hebben op de geconsolideerde financiële overzichten.

Atenor heeft de nieuwe IFRS-normen, die in 2024 nog niet van kracht waren, niet vervroegd toegepast en heeft geen Europese IFRS-uitzonderingen toegepast.

De nieuwe IFRS-normen en de IFRIC-interpretaties en de wijzigingen aan de oude normen en interpretaties, die voor het eerst worden toegepast in 2024, hebben weinig significant effect gehad op de cijfers die Atenor heeft gerapporteerd.

### Nota 3. De opbrengsten uit gewone activiteiten

	In duizenden EUR	
	30.06.2024	30.06.2023
<b>Omzet</b>	<b>141.629</b>	<b>27.730</b>
waarvan verkoop van goederen	134.881	25.805
waarvan levering van diensten	6.748	1.925
<b>Huuropbrengsten uit vastgoed</b>	<b>5.232</b>	<b>3.308</b>
<b>totaal van de bedrijfpbrengsten</b>	<b>146.861</b>	<b>31.038</b>

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 30 juni 2024 bedragen € 146,86 miljoen vergeleken met € 31,04 miljoen op 30 juni 2023. Ze omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de ondertekening van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van het Realex-project voor een bedrag van € 83,89 miljoen, (b) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van de residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van € 26,29 miljoen, (c) de verkoop van het Am Wehrhahn-project voor € 18,13 miljoen, (d) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 6,55 M), (e) de projectbeheerinkomsten gefactureerd aan de partnermaatschappijen (€ 6,68 M), evenals (f) de huurinkomsten van de gebouwen @Expo, Twist, Nysdam, Arena Business Campus A, University Business Center II, Fort 7 en Bakerstreet I, die in totaal € 5,05 miljoen bedragen.

#### **Nota 4. Sectorgebonden informatie**

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitssector (monosector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, de retailactiviteit is ondergeschikt aan de eerste twee hierboven genoemde activiteiten). Deze activiteit wordt per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door het Management Comité en de Raad van Bestuur. Op basis van de locatie van projecten kunnen er echter twee geografische segmenten onderscheiden worden: enerzijds West-Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Portugal, Nederland en ook het Verenigd Koninkrijk en anderzijds Centraal-Europa, dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat.

In duizenden EUR	30.06.2024			30.06.2023			31.12.2023		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>143.725</b>	<b>3.136</b>	<b>146.861</b>	<b>28.738</b>	<b>2.300</b>	<b>31.038</b>	<b>51.249</b>	<b>38.225</b>	<b>89.474</b>
Omzet	141.567	62	141.629	27.654	76	27.730	49.144	33.524	82.668
Huuropbrengsten uit vastgoed	2.158	3.074	5.232	1.084	2.224	3.308	2.105	4.701	6.806
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>581</b>	<b>4.788</b>	<b>5.369</b>	<b>6.814</b>	<b>4.335</b>	<b>11.149</b>	<b>7.656</b>	<b>9.417</b>	<b>17.073</b>
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	0	0	0	6.190		6.190	6.190		6.190
Overige bedrijfsopbrengsten	580	4.788	5.368	626	4.362	4.988	1.469	9.443	10.912
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	1	0	1	-2	-27	-29	-3	-26	-29
<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>-125.418</b>	<b>-13.316</b>	<b>-138.734</b>	<b>-45.785</b>	<b>-30.695</b>	<b>-76.480</b>	<b>-91.649</b>	<b>-79.026</b>	<b>-170.675</b>
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-32.862	-38.979	-71.841	-30.413	-46.131	-76.544	-70.588	-91.109	-161.697
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	-65.276	42.801	-22.475	26.156	48.728	74.884	57.813	67.800	125.613
Personeelskosten (-)	-2.465	-655	-3.120	-2.321	-393	-2.714	-4.668	-936	-5.604
Afschrijvingskosten (-)	-361	-231	-592	-381	-105	-486	-757	-278	-1.035
Aanpassingen van waarde (-)	-273	-4.275	-4.548	-12.372	-26.911	-39.283	-26.224	-30.234	-56.458
Overige bedrijfskosten (-)	-24.181	-11.977	-36.158	-26.454	-5.883	-32.337	-47.225	-24.269	-71.494
<b>Bedrijfsresultaat - EBIT</b>	<b>18.888</b>	<b>-5.392</b>	<b>13.496</b>	<b>-10.233</b>	<b>-24.060</b>	<b>-34.293</b>	<b>-32.744</b>	<b>-31.384</b>	<b>-64.128</b>
<b>Financiële kosten</b>	<b>-17.525</b>	<b>21</b>	<b>-17.504</b>	<b>-17.536</b>	<b>1.698</b>	<b>-15.838</b>	<b>-39.606</b>	<b>1.986</b>	<b>-37.620</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>2.613</b>	<b>111</b>	<b>2.724</b>	<b>2.316</b>	<b>198</b>	<b>2.514</b>	<b>5.401</b>	<b>414</b>	<b>5.815</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b>	<b>9.312</b>		<b>9.312</b>	<b>-4.093</b>		<b>-4.093</b>	<b>-8.432</b>		<b>-8.432</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>13.288</b>	<b>-5.260</b>	<b>8.028</b>	<b>-29.546</b>	<b>-22.164</b>	<b>-51.710</b>	<b>-75.381</b>	<b>-28.984</b>	<b>-104.365</b>
<b>Belastingen op het resultaat (-)</b>	<b>-6.899</b>	<b>-3</b>	<b>-6.902</b>	<b>-2.290</b>	<b>-37</b>	<b>-2.327</b>	<b>-3.104</b>	<b>-217</b>	<b>-3.321</b>
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>6.389</b>	<b>-5.263</b>	<b>1.126</b>	<b>-31.836</b>	<b>-22.201</b>	<b>-54.037</b>	<b>-78.485</b>	<b>-29.201</b>	<b>-107.686</b>
<b>Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>6.389</b>	<b>-5.263</b>	<b>1.126</b>	<b>-31.836</b>	<b>-22.201</b>	<b>-54.037</b>	<b>-78.485</b>	<b>-29.201</b>	<b>-107.686</b>
<b>Intercompany-eliminatie</b>	<b>8.947</b>	<b>-8.947</b>	<b>0</b>	<b>6.945</b>	<b>-6.945</b>	<b>0</b>	<b>15.715</b>	<b>-15.715</b>	<b>0</b>
<b>Geconsolideerd resultaat</b>	<b>15.336</b>	<b>-14.210</b>	<b>1.126</b>	<b>-24.891</b>	<b>-29.146</b>	<b>-54.037</b>	<b>-62.770</b>	<b>-44.916</b>	<b>-107.686</b>
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	900		900	-231		-231	-557		-557
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>14.436</b>	<b>-14.210</b>	<b>226</b>	<b>-24.660</b>	<b>-29.146</b>	<b>-53.806</b>	<b>-62.213</b>	<b>-44.916</b>	<b>-107.129</b>

In duizenden EUR	30.06.2024			30.06.2023			31.12.2023		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<b>ACTIVA</b>									
<b>Vaste activa</b>	<b>219.895</b>	<b>2.147</b>	<b>222.042</b>	<b>234.096</b>	<b>510</b>	<b>234.606</b>	<b>241.347</b>	<b>2.368</b>	<b>243.715</b>
Materiële vaste activa	7.800	1.882	9.682	8.472	350	8.822	8.113	2.086	10.199
Vastgoedbeleggingen	21.514	0	21.514	21.529		21.529	21.514		21.514
Immateriële activa	63	101	164	100	110	210	82	96	178
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	81.699	0	81.699	69.949		69.949	69.050		69.050
Uitgestelde belastingvorderingen	2.747	0	2.747	1.974		1.974	2.041		2.041
Overige financiële vaste activa	106.072	161	106.233	131.375	50	131.425	140.547	186	140.733
Afgeleide instrumenten		3	3						
Langlopende handels- en overige vorderingen	0	0	0	697		697			0
<b>Vlottende activa</b>	<b>571.848</b>	<b>505.792</b>	<b>1.077.640</b>	<b>628.099</b>	<b>419.681</b>	<b>1.047.780</b>	<b>635.103</b>	<b>449.886</b>	<b>1.084.989</b>
Voorraden	526.754	442.565	969.319	570.056	391.023	961.079	588.967	404.306	993.273
Overige financiële vlottende activa	0	0	0	237		237	94		94
Afgeleide instrumenten		0	0		215	215		118	118
Belastingvorderingen	253	24	277	546	176	722	544	44	588
Handelsvorderingen en overige vorderingen	31.505	8.121	39.626	40.223	10.038	50.261	24.402	6.400	30.802
Betalingen van voorschotten, vlottende	24		24	10		10	11		11
Kas en kasequivalenten	8.425	46.981	55.406	10.740	13.222	23.962	14.189	33.317	47.506
Overige vlottende activa	4.887	8.101	12.988	6.287	5.007	11.294	6.896	5.701	12.597
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>791.743</b>	<b>507.939</b>	<b>1.299.682</b>	<b>862.195</b>	<b>420.191</b>	<b>1.282.386</b>	<b>876.450</b>	<b>452.254</b>	<b>1.328.704</b>
<b>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>									
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>413.792</b>	<b>-71.064</b>	<b>342.728</b>	<b>260.521</b>	<b>-37.207</b>	<b>223.314</b>	<b>397.910</b>	<b>-53.602</b>	<b>344.308</b>
<b>Eigen vermogen - Groepsaandeel</b>	<b>411.666</b>	<b>-71.064</b>	<b>340.602</b>	<b>258.969</b>	<b>-37.207</b>	<b>221.762</b>	<b>396.684</b>	<b>-53.602</b>	<b>343.082</b>
Geplaatst kapitaal	317.193	0	317.193	141.560		141.560	317.193		317.193
Reserves	109.546	-71.064	38.482	132.482	-37.207	95.275	94.564	-53.602	40.962
Eigen aandelen (-)	-15.073	0	-15.073	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>2.126</b>		<b>2.126</b>	<b>1.552</b>		<b>1.552</b>	<b>1.226</b>		<b>1.226</b>
<b>Langlopende passiva</b>	<b>312.692</b>	<b>116.577</b>	<b>429.269</b>	<b>446.380</b>	<b>23.036</b>	<b>469.416</b>	<b>458.181</b>	<b>12.036</b>	<b>470.217</b>
Langlopende rentedragende verplichtingen	295.666	113.300	408.966	433.585	22.535	456.120	442.542	8.266	450.808
Langlopende voorzieningen	10.836	2.071	12.907	6.214		6.214	8.142	2.071	10.213
Pensioen verplichting	565		565	442		442	565		565
Afgeleide instrumenten			0			0			0
Uitgestelde belastingverplichtingen	845		845	914		914	920		920
Langlopende handelsschulden en overige schulden	4.773		4.773	5.218		5.218	6.006		6.006
Overige langlopende passiva	7	1.206	1.213	7	501	508	6	1.699	1.705
<b>Kortlopende passiva</b>	<b>65.259</b>	<b>462.426</b>	<b>527.685</b>	<b>155.294</b>	<b>434.362</b>	<b>589.656</b>	<b>20.359</b>	<b>493.820</b>	<b>514.179</b>
Kortlopende rentedragende passiva	376.679	26.425	403.104	446.370	17.089	463.459	363.599	40.136	403.735
Kortlopende voorzieningen	4.290	2.679	6.969	4.678	2.851	7.529	4.227	3.714	7.941
Belastingverplichtingen	9.051	13	9.064	2.024	23	2.047	2.814	140	2.954
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	57.231	42.045	99.276	59.201	45.924	105.125	47.294	39.592	86.886
Overige kortlopende passiva	7.587	1.685	9.272	10.632	864	11.496	10.452	2.211	12.663
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-389.579	389.579		-367.611	367.611		-408.027	408.027	
<b>PASSIVA</b>	<b>791.743</b>	<b>507.939</b>	<b>1.299.682</b>	<b>862.195</b>	<b>420.191</b>	<b>1.282.386</b>	<b>876.450</b>	<b>452.254</b>	<b>1.328.704</b>

### **Nota 5. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen**

Belastingverdeling (In duizenden EUR)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b>Actuele belastingen</b>			
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-7.736	-822	-1.759
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	54	-5	-124
<b>Totaal actuele belastingen</b>	<b>-7.682</b>	<b>-827</b>	<b>-1.883</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>			
Gerelateerd aan het boekjaar	776	31	67
Gerelateerd aan fiscale verliezen	4	-1.531	-1.505
<b>Totaal uitgestelde belastingen</b>	<b>780</b>	<b>-1.500</b>	<b>-1.438</b>
<b>Totaal actuele en uitgestelde belastingen</b>	<b>-6.902</b>	<b>-2.327</b>	<b>-3.321</b>

Voor de periode van zes maanden die eindigt op 30 juni 2024, bedraagt de belastinglast € 6,9 miljoen en bestaat deze hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten Realex, Twist en City Dox.

Ter herinnering, op 30 juni 2023, bedroegen de belastingen € 2,33 miljoen. Ze bestonden hoofdzakelijk uit effectieve en uitgestelde belastingverplichtingen met betrekking tot de projecten City Dox en Twist.

### **Nota 6. Betaalde dividenden**

In duizenden EUR	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar:	-	-10.011	-10.011
Finaal dividend voor 2023: € -			
Finaal dividend voor 2022: € 2,67			

Ter herinnering, er is geen dividend uitgekeerd voor het boekjaar 2023. Atenor stelt geen tussentijds dividend voor.

### **Nota 7. Kapitaal**

De aandeelhoudersstructuur is als volgt samengesteld:

Aandeelhoudersstructuur op 30.06.2024	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming %
Luxempart SA <sup>(1)</sup>	6.821.806	15,6	4.373.970	10,00
3D NV <sup>(1)</sup>	13.159.717	30,1	13.159.717	30,09
Foratenor SA <sup>(1)</sup>	4.767.744	10,9	2.383.872	5,45
Stéphan Sonnevill SA <sup>(1)(2)</sup> & consorten	1.621.624	3,7	1.181.624	2,70
Midelco NV	2.000.000	4,6	0	0,00
Vandewiele Group NV	2.000.000	4,6	0	0,00
<b>Sub-totaal</b>	<b>30.370.891</b>	<b>69,4</b>	<b>21.099.183</b>	<b>48,24</b>
Eigen aandelen	0	0,0		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,7		
Publiek	13.055.385	29,8		
<b>Totaal</b>	<b>43.739.703</b>	<b>100,0</b>		

<sup>(1)</sup> Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

<sup>(2)</sup> Gedelegeerd Bestuurder, vennootschappen onder leiding van de heer Stéphan Sonnevill  
Conform met artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, invoegtoetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

De bewegingen op de eigen aandelen zijn de volgende:

Bewegingen in eigen aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 31.12.2023 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.434
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	120	18.929
- verkopen	-120	-18.936
<b>Op 30.06.2024 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)</b>	<b>15.073</b>	<b>313.427</b>

Op 30.06.2024 bezit Atenor SA geen eigen aandelen meer.



De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten respectievelijk nog steeds 163.427 en 150.000 ATENOR-aandelen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2023). Deze aandelen zijn bedoeld om de aandelenoptieplannen Atenor Long Term Growth (2021 en 2022) toegekend aan werknemers en bepaalde dienstverleners van Atenor te waarderen.

De tijdens het eerste semester verworven aandelen werden afgestaan voor gedeeltelijke betaling van tantièmes in de vorm van aandelen van de vennootschap.

### **Nota 8. Materiële vaste activa**

De post "Materiële vaste activa" vertegenwoordigt een totaal van € 9,68 miljoen per 30 juni 2024 tegen € 10,20 miljoen per 31 december 2023. Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de inrichtingen uitgevoerd in de gehuurde gebouwen, net als de gebruiksrechten van de gehuurde gebouwen (IFRS 16).

Er waren geen significante investeringen in de eerste helft van 2024.

De afschrijvingen over de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2024 bedragen € 0,59 miljoen (periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2023: € 0,49 M). Er is geen waardevermindering geboekt.

### **Nota 9. Vastgoedbeleggingen**

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Op 30 juni 2024 was dit gebouw voor 91% verhuurd en had het € 0,68 miljoen aan huurinkomsten gegenereerd. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

In 2022 werd het overgeboekt van de voorraadruwbriek en, in toepassing van IAS 40, gewaardeerd tegen de reële nettowaarde van € 21,48 miljoen, gebaseerd op een deskundigenrapport van 30 juni 2022. Een deskundigenrapport van 31 december 2023 onthulde geen significante waardeverandering.

Er zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen te melden in de eerste helft van 2024. De waarderingsveronderstellingen blijven geldig.

Op basis van de waarderingstechniek is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

In duizenden EUR	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b>Saldo op het einde van de vorige periode</b>	21.514	21.482	21.482
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	-213		-399
Investeringen	213	47	431
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)			
<b>Saldo op het einde van de periode</b>	<b>21.514</b>	<b>21.529</b>	<b>21.514</b>

Tijdens de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2024 was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

**Nota 10. Deelnemingen verwerkt volgens de "equity-methode"**

<b>Deelnemingen (In duizenden EUR)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Victor Estates	396	703	550
Victor Properties	-9	16	3
Victor Bara	4.074	4.210	4.142
Victor Spaak	7.306	7.542	7.424
Immoange	388	613	525
CCN Housing B1	1.663	1.930	1.822
CCN Housing B2	517	686	606
CCN Office A1	8.712	9.052	8.884
CCN Office C-D	37.828	39.361	38.584
Cloche d'Or Development	1.567	1.593	1.139
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3.938	4.130	4.036
Lankelz Foncier			
Square 42		107	
Square 48	2.007	6	1.335
Tage Une Fois	13.312		
<b>Totaal</b>	<b>81.699</b>	<b>69.949</b>	<b>69.050</b>

**In duizenden EUR**

<b>Bewegingen van de deelnemingen</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Saldo op het einde van de vorige periode</b>	69.050	83.380	83.380
Aandeel in het resultaat	9.312	-4.093	-8.432
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties		111	221
Overdrachten		-11.108	-11.108
Kapitaalsverhogingen	680		1.340
Overdrachten naar andere rubrieken	2.657	1.659	3.648
<b>Saldo op het einde van de periode</b>	<b>81.699</b>	<b>69.949</b>	<b>69.050</b>

<b>In duizenden EUR - 30.06.2024</b>	<b>Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen</b>	<b>Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen</b>
Immoange: (deel van de groep: 50%)	-	3.476
Victor Estate: (deel van de groep: 50%)	-	5.799
Victor Properties: (deel van de groep: 50%)	-	340
Victor Bara: (deel van de groep: 50%)	-	2.486
Victor Spaak: (deel van de groep: 50%)	-	4.400
CCN Development: (deel van de groep: 50%)	-	3.060
Cloche d'Or Development: (deel van de groep: 50%)	-	31.453
Ten Brinke Mybond Verheeskade: (deel van de groep: 50%)	-	8.293
Laakhaven Verheeskade II: (deel van de groep: 50%)	-	15.799
Lankelz Foncier: (deel van de groep: 50%)	-	24.515
Square 42: (deel van de groep: 50%)	-	5.786
Square 48: (deel van de groep: 50%)	-	-
Tage Une Fois: (deel van de groep: 51%)	-8.050	-
<b>Aan het einde van het eerste halfjaar</b>	<b>-8.050</b>	<b>105.407</b>

Op 30 juni 2024 was Atenor partner in de projecten Nör.Bruxsel in Brussel (vennootschap CCN Development en haar dochterondernemingen), Cloche d'Or, Perspectiv en Kyklos in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I en II (TBMB en Laakhaven Verheeskade II) en Move'Hub (Immoange, en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

In 2023 stapte Atenor ook in een 50/50-partnerschap met Besix Red in het kader van het Wellbe-project in Portugal en met Cores Development/Ravago voor het Square 42-project in Luxemburg wat de vermogensmutatieverrekening van de deelnemingen Tage Une Fois en Square 42 met zich meebracht.

Op 9 februari 2024 heeft de vennootschap Tage Une Fois het WellBe-project verkocht aan de grootste bank van Portugal, Caixa Geral de Depósitos. Deze transactie, waarvan het resultaat wordt erkend op basis van de voortgang

(64% op 30 juni 2024), heeft geleid tot een bijdrage, na aftrek van kosten en belastingen, van € 13,62 miljoen, die geboekt werden onder de rubriek "aandeel in het resultaat".

De rubriek "Overdrachten (naar) andere rubrieken" bevat de herclassificatie van de deelnemingen waarvan de waarden negatief zijn onder de niet-courante voorzieningen. Deze deelnemingen bedragen in totaal € 10,96 miljoen op 30 juni 2024: Lankelz Foncier (€ 5,75 M), CCN Development (€ 4,36 M), Square 42 (€ 0,61 M) en Laakhaven Verheeskade II (€ -0,24 M) tegen € 8,31 miljoen op 31 december 2023 (Lankelz Foncier: € 4,31 M - CCN Development: € 3,36 M - Tâge Une Fois: € 0,31 M - Square 42: € 0,24 M en Laakhaven Verheeskade II: € 0,09 M).

Er zijn geen andere belangrijke wijzigingen in verbonden partijen.

### **Nota 11. Voorraden**

In duizenden EUR	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b>Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo</b>	<b>993.273</b>	<b>962.407</b>	<b>962.407</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	88.372	99.876	194.343
Overdrachten van het boekjaar	-110.767	-24.327	-70.755
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-57.477	-57.477
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			
Overboeking van / naar "Voorraden"		-188	-111
Leningskosten (IAS 23)	6.200	3.653	6.771
Toename/afname ten gevolge van wisselkoerswijzigingen	-3.489	16.336	13.917
Geboekte waardeverliezen	-4.500	-39.212	-55.869
Teruggenomen waardeverliezen	230	11	47
<b>Bewegingen van het boekjaar</b>	<b>-23.954</b>	<b>-1.328</b>	<b>30.866</b>
<b>Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo</b>	<b>969.319</b>	<b>961.079</b>	<b>993.273</b>
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	290.612	253.834	256.538

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "Voorraad") vertegenwoordigt de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedroeg € 969,32 miljoen, een netto daling van € 23,95 miljoen ten opzichte van 31 december 2023. Dit verschil is voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies van de projecten Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn (Düsseldorf), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en NBS10 (Londen), zijnde een bedrag van +€ 84,3 miljoen (op een totaal van +€ 88,37 M), (b) de verkoop van het Conferentiecentrum Realex en van Au Fil des Grands Prés-project, de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkoop van kantoorgebouwen van het Am Wehrhahn-project, zijnde een bedrag van -€ 109,82 miljoen (op een totaal van -€ 110,77 M), en (c) een aanpassing van de voorraadwaarde op basis van marktomstandigheden die wijzen op een waarde die mogelijk lager is dan de boekwaarde die historisch is opgenomen voor het Lakeside-project (€ - 4,5 M). De wisselkoersverschillen met betrekking tot de projecten in Centraal-Europa hebben een negatieve impact op de voorraad van € -3,49 miljoen.

## Nota 12. Vlottende en vaste financiële activa

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
<b>Bewegingen van financiële activa</b>				
<b>Financiële vaste activa</b>				
<b>Beginsaldo</b>	<b>140.733</b>			
Aanschaffingen	3.625			
Overdrachten (-)	-38.121			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)				
Overboeking van (naar) andere posten				
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet				
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-4			
<b>Eindsaldo</b>	<b>106.233</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fair value	<b>106.233</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	
Waardering	niveau 3	niveau 2	niveau 3	
<b>Financiële vlottende activa</b>				
<b>Beginsaldo</b>	<b>94</b>	<b>118</b>	<b>30.802</b>	<b>47.506</b>
Aanschaffingen			8.888	7.691
Overdrachten (-)	-49			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)				
Overboeking van (naar) andere posten				
Aanpassingen van waarde (-)	-45		-19	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen		-1	-45	209
Overige toename (afname)		-117		
<b>Eindsaldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.626</b>	<b>55.406</b>
Fair value	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.626</b>	<b>55.406</b>
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 2	niveau 3	niveau 3

De "Overige financiële vaste activa" betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. De netto variatie van € 34,5 miljoen wordt met name verklaard door de bewegingen op de verleende voorschotten (€ 3,61 M) en terugbetaalde voorschotten (€ - 38,06 M) door Tage Une Fois na de verkoop van zijn gebouw en CCN Development na het verkrijgen van een bankkrediet.

"Handels- en overige vlottende vorderingen" stijgen van € 30,80 miljoen naar € 39,63 miljoen, een toename van € 8,83 miljoen, voornamelijk beïnvloed door de factureringsschijven van kantoor P van het project Au Fil des Grands Prés en Lot 5 van het project City Dox (€ 8,54 M).

De valuta-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's worden nader toegelicht in Nota 16 van het financiële jaarverslag 2023.

### Afgeleide instrumenten

Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor afdekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij waardeveranderingen worden opgenomen in de winst-verliesrekening, met uitzondering van financiële instrumenten die worden gekwalificeerd als "Cashflow hedge", waarvoor het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt beschouwd als een efficiënte dekking, rechtstreeks wordt geboekt als eigen kapitaal onder de rubriek "Overige elementen van het globale resultaat". In het geval van "Fair value hedge" worden de wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide producten die worden beschouwd als reële waardedekkingen geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

Tijdens het eerste semester van 2024 heeft Atenor een collar opgezet om € 75 miljoen aan corporate lijnen te dekken voor een periode van 3 jaar. De floor (onder) en de cap (bovengrens) zijn respectievelijk vastgesteld op 2,2% en 2,95%.

### Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft Atenor de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

#### Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu-certificaten

#### Categorie 2: Andere gegevens dan genoteerde prijzen die (direct en indirect) waarneembaar zijn

De afgeleide instrumenten worden desgevallend gevaloriseerd door een financiële instelling, op basis van marktparameters.

#### Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de "Vlottende en vaste activa" (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet-beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd volgens de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Het bedrag hiervan is zeer klein.

De reële waarde van "Handels- en overige vorderingen" komt overeen met de nominale waarde ervan (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijs van de goederen en andere activa die verkocht worden in de overeenkomsten en notariële akten.

### Gevoeligheidsanalyse

Gezien de aard van de financiële activa en hun korte looptijden, is er geen noodzaak om een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, want de impact van de wisselkoers is verwaarloosbaar.

### Kas- en kasequivalenten

In duizenden EUR	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
<b>Kas en kasequivalenten</b>			
Kortetermijndeposito's	1.385	19	1.830
Banksaldi	54.020	23.941	45.675
Kassaldi	1	2	1
<b>Totaal kas en kasequivalenten</b>	<b>55.406</b>	<b>23.962</b>	<b>47.506</b>

De rubriek "Kortetermijndeposito's" omvat voornamelijk 2 geblokkeerde rekeningen (totaal € 1,35 M) ten gunste van de KBC-bank in het kader van de kredietlijn van € 18,9 miljoen met betrekking tot het Beaulieu-project.

### Nota 13. Vlottende en vaste financiële passiva

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	30.06.2024	Max. 1 jaar	1-5 jaar			
<b>Afgeleide instrumenten</b>						
<b>Financiële schulden</b>						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	684	1.806	4.319	<b>6.809</b>	6.809	niveau 3
Kredietinstellingen	207.370	158.304	39.214	<b>404.888</b>	414.997	niveau 3
Obligatieleningen	100.000	194.928		<b>294.928</b>	285.991	niveaus 1 & 3
Overige leningen	95.050	10.395		<b>105.445</b>	105.098	niveaus 1 & 3
<b>Totale financiële schulden volgens de vervalddag</b>	<b>403.104</b>	<b>365.433</b>	<b>43.533</b>	<b>812.070</b>	<b>812.895</b>	
<b>Overige financiële passiva</b>				<b>0</b>		
Handelsschulden	39.053			<b>39.053</b>	39.053	niveau 3
Overige schulden	57.050	4.773		<b>61.823</b>	61.823	niveau 3
Overige financiële passiva		1.213		<b>1.213</b>	1.213	niveau 3
<b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervalddag</b>	<b>96.103</b>	<b>5.986</b>	<b>0</b>	<b>102.089</b>	<b>102.089</b>	
		<b>Kortlopend</b>	<b>Langlopend</b>			
31.12.2023	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Fair value	Waardering
<b>Afgeleide instrumenten</b>						niveau 2
<b>Financiële schulden</b>						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	675	2.152	4.319	<b>7.146</b>	7.056	niveau 3
Kredietinstellingen	273.860	152.332	6.733	<b>432.925</b>	434.006	niveau 3
Obligatieleningen	65.000	259.903		<b>324.903</b>	295.169	niveaus 1 & 3
Overige leningen	64.200	25.369	0	<b>89.569</b>	88.393	niveaus 1 & 3
<b>Totale financiële schulden volgens de vervalddag</b>	<b>403.735</b>	<b>439.756</b>	<b>11.052</b>	<b>854.543</b>	<b>824.624</b>	
<b>Overige financiële passiva</b>						
Handelsschulden	42.053			<b>42.053</b>	42.053	niveau 3
Overige schulden	43.118	6.006		<b>49.124</b>	49.124	niveau 3
Overige financiële passiva		1.705		<b>1.705</b>	1.705	niveau 3
<b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervalddag</b>	<b>85.171</b>	<b>7.711</b>	<b>0</b>	<b>92.882</b>	<b>92.882</b>	

(\*) De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt aangenomen dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs,

- Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 5,15%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep,
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het rentevoetrisico worden toegelicht in nota 21 van het financiële jaarverslag van 2023.

## Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN op 30.06.2024		
		Nominale waarde (in EUR)
<b>Obligatieleningen</b>		
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025	40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,25%	23.10.2020 tot 23.10.2024	35.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 23.10.2026	65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19.03.2021 tot 19.03.2025	25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19.03.2021 tot 19.03.2027	75.000.000
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028	55.000.000
<b>Totaal obligatieleningen</b>		<b>295.000.000</b>
<b>Via kredietinstellingen</b>		
Atenor	Corporate (Belfius)	125.800.000
Atenor	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	15.000.000
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	12.350.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	9.942.400
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000
	Astro 23 (via Highline)	7.406.613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	32.500.000
	Victor Hugo (via 186 Victo Hugo)	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)	28.561.403
	UP-site Bucharest (via NOR Residential Solutions)	25.021.876
	@Expo Bucharest (via NOR Real Estate)	11.000.000
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	6.733.488
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)	36.499.934
	Lake 11 (via Lake Greens)	30.172.542
<b>Totaal financiële schulden via kredietinstellingen</b>		<b>404.888.255</b>
<b>Overige leningen</b>		
CP	2024	45.100.000
	2025	9.750.000
MTN	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	2025	2.500.000
Particuliere fondsen	Twist (via Atenor Luxembourg)	17.100.000
<b>Totaal overige leningen</b>		<b>105.550.000</b>
<b>Leasingsschulden (IFRS 16)</b>		
Atenor Luxembourg		480.040
Atenor France		189.261
Atenor Deutschland		83.262
Atenor Hungary		1.598.729
Atenor Romania		137.369
Fleethouse		4.319.787
<b>Totaal leasingsschulden</b>		<b>6.808.448</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN *</b>		<b>812.246.703</b>

\* De afschrijving van de uitgiftekosten van obligatieleningen voor een bedrag van € 0,18 miljoen is niet opgenomen in de bovenstaande tabel. Dit bedrag maakt het mogelijk om het totaal van de financiële schulden te reconciliëren met de onderstaande tabel van bewegingen van financiële schulden (d.w.z. € 812,070 M).



In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend	TOTAAL
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
<b>Bewegingen op financiële schulden</b>			
<b>Op 31.12.2023</b>	<b>403.735</b>	<b>450.808</b>	<b>854.543</b>
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	29.725	105.538	<b>135.263</b>
- Terugbetalingen van leningen	-153.303	-24.000	<b>-177.303</b>
- Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten			
- Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen	-338		<b>-338</b>
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)			
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-37	-114	<b>-151</b>
- Transfer korte termijn / lange termijn	123.316	-123.316	
- Andere	6	50	<b>56</b>
<b>Op 30.06.2024</b>	<b>403.104</b>	<b>408.966</b>	<b>812.070</b>

Voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2024 gaan de financiële schulden van € 854,54 miljoen naar € 812,07 miljoen, wat een vermindering van € 42,47 miljoen maakt.

Nieuwe leningen in het eerste halfjaar omvatten in het bijzonder:

- De kredieten met betrekking tot de projecten Bakerstreet (€ 36,50 M), Lakeside (€ 28,56 M), Lake 11 (€ 30,17 M) en @Expo (€ 11 M);
- De verhoging van het CP-saldo met € 26,85 miljoen;
- De verhoging van het krediet saldo met betrekking tot het UP-site Bucharest-project (€ 2,06 M).

De terugbetalingen betreffen voornamelijk:

- De kredieten Realex (€ 60 M) en Lakeside (€ 16,74 M) die zijn vervallen;
- De vermindering van de corporate lijnen bij Belfius met € 49,08 miljoen;
- Een obligatielening van € 30 miljoen, een EMTN van € 10 miljoen en een MTN van € 1 miljoen;
- De corporate kredietlijn van € 10 miljoen bij BNPPF.

De boekwaarde van de financiële schulden komt overeen met hun nominale waarde, gecorrigeerd voor de kosten en commissies voor het aangaan van deze leningen en de aanpassing in verband met de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

#### **Hiërarchische categorieën van de waarderingen:**

De Groep bepaalt de reële waarde van haar financiële verplichtingen volgens een reëlewaardehiërarchie. Een financieel instrument wordt in de reëlewaardehiërarchie ingedeeld op basis van de input van het laagste niveau dat van belang is voor de waardering van de reële waarde.

#### Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt zoals obligatieleningen en (E)MTN's die onder "overige leningen" vallen, stemt de reële waarde overeen met de notering op de afsluitingsdatum.

#### Categorie 2: Andere gegevens dan (direct en indirect) waarneembare prijsnoteringen

De afgeleide instrumenten worden desgevallend gevaloriseerd door een financiële instelling op basis van de marktparameters.

#### Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens

In functie van hun vervaldag, worden de "Financiële Schulden" gewaardeerd op basis van een actualisering van de stromen of tegen afschrijvingskost op basis van de effectieve rentevoet, gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen.

De reële waarde van de "Handels- en overige schulden" wordt beschouwd als gelijk aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

Tijdens de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2024, zijn er geen overdrachten van financiële verplichtingen van niveau 1 naar niveau 2 geweest, noch omgekeerd.

**Nota 14. Transacties met de verbonden partijen**

Er zijn geen belangrijke wijzigingen opgetreden met betrekking tot de verbonden partijen.

**Nota 15. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen**

In het eerste halfjaar 2024 werd geen enkel nieuw plan voor opties op aandelen voorgesteld aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel of bepaalde dienstverleners van Atenor.

**Nota 16. Gebeurtenissen sinds de afsluiting**

Op 18 juli 2024 werd Atenor door het Ministerie van Financiën van het Groothertogdom Luxemburg op de hoogte gebracht van de uitoefening van de koopoptie die het bezit op het Twist-gebouw dat aan Statec is verhuurd, met ingang van 31 augustus 2024. De verkoop zou naar verwachting voor 31 december 2024 moeten worden afgerond.

Een intentieverklaring (LOI) werd ondertekend met een investeerder voor de verkoop van het gebouw Lakeside in Warschau, verhuurd voor meer dan 95%; deze LOI voorziet in de afronding van de verkoop vóór 31 december 2024.

Een verkoopovereenkomst werd op 12 augustus gesloten met een lokale exploitant voor de verkoop van het resterende deel van het residentiële project Les Grands Prés in Bergen. De verkoopakte zou vóór 31 december 2024 moeten worden verleden.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2024.

## **E. Verklaring van het Management**

Stéphan Sonnevile SA, CEO, voorzitter van het uitvoerend comité en de leden van het uitvoerend comité onder wie Caroline Vanderstraeten voor Twigami SRL, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor SA, dat bij hun weten,

- de op 30 juni 2024 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van Atenor en van de bedrijven in de consolidatiekring<sup>2</sup>;
- het financiële halfjaarlijkse verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar (zie pagina 5 van dit document);
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

---

<sup>2</sup> De dochterondernemingen van Atenor in de betekenis van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen

## **F. Externe controle**

### **Verslag van de commissaris aan de Raad van Bestuur van ATENOR SA omtrent de beoordeling van de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie over de zes maanden afgesloten op 30 juni 2024**

---

#### **Inleiding**

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van ATENOR SA op 30 juni 2024 alsook het bijhorende geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van vermogensmutaties over de zes maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële verslaggeving", zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin om een besluit te formuleren over deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### **Draagwijdte van de beoordeling**

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie door de commissaris van de vennootschap". Een beoordeling bestaat uit het vragen van inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere beoordelingsprocedures. Een beoordeling is substantieel minder uitgebreid dan een audit in overeenstemming met de "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een audit zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleverslag uit.

#### **Conclusie**

Bij onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde financiële informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële verslaggeving", zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Battice, 5 september 2024

BDO Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Christophe PELZER\*  
Bedrijfsrevisor  
\*Optredend voor een vennootschap