



JAARRESULTATEN 2022¹

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 10 maart 2023

JAARLIJKS RESULTAAT : € -0,84 M

Zoals reeds gecommuniceerd in de trading update van november 2022, eindigt Atenor het boekjaar 2022 met een licht verlies van € -0,84 M.

BRUTO DIVIDEND* : € 2,67 per aandeel (+5%)

Op basis van de vooruitzichten voor de komende jaren, handhaaft Atenor haar beleid van een aantrekkelijk en gestaag stijgend dividend. Zoals in het verleden reeds het geval was tijdens periodes van laagconjunctuur, biedt Atenor een optioneel dividend aan.

* Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2023

WAARDECREATIECYCLUS

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, wat leidde tot een energiecrisis, de terugkeer van de inflatie en een plotse stijging van de rentevoeten tijdens de zomer. Deze macro-economische situatie zorgde voor een eerder afwachtende houding bij de investeerders waardoor Atenor de geplande verkopen op de kantoormarkt niet kon afronden. In een actieve Europese verhuurmarkt (+ 16 %), zette Atenor daarentegen haar beste score neer in 4 jaar met een verhuurde oppervlakte van meer dan 100.000 m². De residentiële verkopen werden gestuwd door een blokverkoop in België en de sterke markt in Roemenië.

Atenor investeerde in 2022 in 4 projecten voor een totaalbedrag van € 50,5 M voor een oppervlakte van 38.000 m².

PORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING: 35 PROJECTEN VERSPREID OVER ONGEVEER 1.300.000 M² IN TOTAAL

Atenor's actieve aanwezigheid in 10 landen (lokale teams) biedt een specifieke *diversificatie* en zorgt bijgevolg ook voor veerkracht en tal van opportuniteiten. De portefeuille omvat momenteel 1.300.000 m² waarvan 74% kantoren en 20% residentieel vastgoed (wat overeenkomt met ± 6.000 woonéenheden in ontwikkeling).

ATENOR, ACTING FOR SUSTAINABILITY

Atenor heeft haar inspanningen voortgezet om een hoog niveau van duurzaamheid te implementeren in alle projecten van haar portfolio. Bij haar eerste deelname verkreeg Atenor de hoogste score van 5 sterren op 5 van GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), een internationale organisatie die de duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) in de vastgoedsector evalueert. De score van 5 sterren is een erkenning voor bedrijven die tot de top 20% van de benchmark behoren. Deze erkenning gaat ook gepaard met de titels Regional Listed Sector Leader Europe en Global Listed Sector Leader.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO LICHT TOE:

"Het creëren van waarde is een werk met een tijdsdimensie. De afgelopen drie jaar kregen we te maken met plotselinge, ongekende crisissen en de hiermee gepaard gaande wanorde, wat leidde tot een tijdelijke verstijving van de economische actoren. Daarnaast stelden diezelfde economische actoren ook hun prioriteiten en verwachtingen bij. De kwaliteit van de projecten in de portefeuille, in termen van locatie en duurzame prestaties, heeft het potentieel om te voldoen aan de vraag na deze crisissen. Om deze redenen moet het winstpotentieel worden beoordeeld t.o.v. een periode die 2023 overstijgt, gezien de onzekerheid die begin dit jaar nog op de markten heerst."

*

*

*

¹ Atenor opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het persbericht in de Franse taal bewijskracht heeft. De Nederlandse versie werd vertaald uit de Franse versie.

Projecten in portefeuille

Na de laatste transacties van 2022 telt de portefeuille in totaal 35 projecten in 10 landen, goed voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m².

Alle acquisities werden uitgevoerd in het kader van ons internationale groeiplan, waarbij er in het bijzonder op is gelet dat deze projecten voldoen aan hoge duurzaamheids- en certificeringsnormen.

Om het inzicht in onze activiteiten te vergemakkelijken en de evolutie ervan te volgen, bespreken wij hieronder de relevante opmerkingen met betrekking tot onze activiteiten in functie van de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze core business.

A. Algemeen overzicht van het activiteitsniveau

De hieronder vermelde oppervlaktes zijn bruto-oppervlaktes (bovengronds) en houden enkel rekening met het aandeel van Atenor op 31.12.2022.

Waardecreatiecyclus



Aankopen: In Brussel heeft Atenor het project Astro 23 gekocht, de voormalige hoofdzetel van de bank Nagelmackers, met het oog op een totale renovatie en het inrichten van een twintigtal woningen (10.250 m²). In september heeft Atenor 2 nieuwe activa in Lissabon (Portugal) verworven: (1) de vennootschap MULTI39 die over een bouwvergunning beschikt voor de ontwikkeling van 14.000 m² aan kantoren en 450 m² aan handelszaken en (2) een project recht tegenover de Gare de Oriente dat de bouw voorziet van een gemengd gebouw voor kantoren (6.800 m²) en handelszaken (1.800 m²). Op het einde van het jaar won Atenor ook een wedstrijd voor de ontwikkeling van Lot 48 in Belval, in partnerschap met de onderneming Arhs Developments (3.800 m², deel Atenor).

Deze acquisities maken deel uit van het internationaal groeiplan dat erop gericht is het activiteitsniveau in elk land te verhogen en tegelijkertijd de gemiddelde ontwikkelingsduur van de projecten te verminderen.

Indiening van vergunningsaanvraag: De vergunningsaanvragen voor een aantal grote projecten werden ingediend conform de doelstellingen: Brussel, Luxemburg, Boedapest, Londen.

In het algemeen is in 2022 de gemiddelde ontwikkelingstijd van de projecten in de portefeuille afgenomen.

Verkrijgen van bouwvergunningen: De daling van de oppervlakte in 2022 vs. 2021 is te wijten aan een aantal administratieve vertragingen vastgesteld op 31 december 2022, zonder gevolg voor de ontwikkeling van de betrokken projecten. Met name de bouwvergunning in Londen (10 NBS) die verkregen werd begin 2023.



Start bouw: De lancering van de bouwwerken werd in 2022 getemperd door de omstandigheden van de markt. We hebben voorrang gegeven aan de opstart van de bouwwerken van de reeds volledig of gedeeltelijk verhuurde/verkochte projecten of projecten in markten met een belangrijk onevenwicht tussen vraag en aanbod. Dit was bijvoorbeeld het geval voor de bouw van woningen (City Dox in Brussel en Lake 11 Home&Park in Boedapest) en bepaalde kantoren (Well'be in Lissabon).

Verhuur: De verhuur in Luxemburg (Cloche d'Or, 34.000 m²), Boedapest (Bakerstreet, 17.500 m²) en Warschau (Fort 7, hotel 14.000 m²) waren de belangrijkste dit jaar. Deze verhuur bevestigt de grote dynamiek van de postcorona markt die onze werkhypotheses bevestigt.

Verkoop: Zoals hieronder uitgelegd, ondervond de vastgoedsector de gevolgen van de plotse stijging van de rentevoet in de loop van de zomer van 2022. De investeringen in de kantoorsector kende een sterke vertraging met het uitstel van de voorziene verkopen tot gevolg. Ondanks deze omstandigheden waren onze residentiële verkopen uitstekend, dankzij de verkoop in één keer van 178 wooneenheden van het City Dox-project in Brussel en het commerciële succes van het hoogwaardige UP-site-project in Boekarest.

*Een ambitieus en coherent **duurzaamheidsbeleid** dat gebaseerd is op de ESG-criteria en concreet wordt uitgevoerd door Archilab, de denktank van Atenor.*

De 4 assen van het duurzaamheidsbeleid van Atenor zijn opgenomen in het Sustainability Report 2021:

- De economische veerkracht,
- De milieubijdrage,
- De maatschappelijke impact,
- Een uitgebreid bestuur.

Dit duurzaamheidsbeleid is opgezet binnen de denktank van Atenor, Archilab, die toeziet op de uitvoering en de coherentie ervan. Het behandelt met name de **ESG-criteria**, referenties die niet meer weg te denken zijn uit de financiële wereld.

Het jaarverslag van 2022 stelt de indicatoren voor die door Atenor gebruikt worden om haar positie en ontwikkeling op het vlak van duurzaamheid te beoordelen. Atenor vervult zo een voortrekkersrol met betrekking tot de aanbevelingen van de CSRD.

Deze criteria illustreren ook concreet enkele punten die hebben bijgedragen tot de hoogste score van 5 op 5 sterren die werd toegekend door GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), een internationale organisatie die de prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur (ESG) in de vastgoedsector evalueert.

B. Vooruitzichten voor het boekjaar 2023

Na de coronacrisis in 2020, waarbij het verkrijgen van de bouwvergunningen en de verhuur van de kantoren vertraging opliepen, na de verstoring van de bevoorradingsketen en de stijging van de materiaalprijzen die de opstart van de bouwwerken beïnvloedden, werd het jaar 2022 gekenmerkt door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en de hieruit voortvloeiende energiecrisis, de terugkeer van de inflatie en de plotse stijging van de rentevoeten in de loop van de zomer. Deze macro-economische situatie leidde tot een afwachtende houding bij de investeerders.

We stellen vast dat dit klimaat van onzekerheid zich in het begin van dit jaar 2023 verderzet.

Gezien deze omstandigheden en de specifieke aard van ons vak als ontwikkelaar, kunnen we niet vooruitlopen op de resultaten van 2023. Echter, op basis van de evolutie van de projecten in de portefeuille en hun positionering op het vlak van ESG voorzien we tegen eind 2025 de verwezenlijking van een brutomarge van om en bij de 300 miljoen euro. Dit komt overeen met de verkoop van zo'n 475.000 m² aan kantoren en 2.000 appartementen. Momenteel kunnen we echter de exacte planning voor de realisatie van de voorziene brutomarge niet medelen. Dit gezien het aanhoudende klimaat van macro-economische onzekerheid.

Op het vlak van maturiteit op de waardecreatiecyclus kende de portefeuille een sterke evolutie. *De resterende gemiddelde looptijd* (voor de functie kantoren/woningen en voor alle landen) voor de ontwikkeling van de projecten in de portefeuille op 31.12.2022 bedroeg drie jaar vergeleken met 4,03 jaar op 31.12.2021. In de afgelopen jaren is zowel de portefeuille in zijn geheel als elk project afzonderlijk opgeschoven naar het momentum waarop waardecreatie wordt verwezenlijkt.

Verder blijven we voor alle markten vaststellen dat de huurders en investeerders in kantoorgebouwen bij hun beslissingen rekening beginnen te houden met de ESG-criteria en dat voor de residentiële markt de energieverbruik indicatoren een belangrijke rol spelen.



C. Jaarverslag

Atenor heeft het boekjaar 2022 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van -0,84 miljoen euro, vergeleken met 38,07 miljoen euro in 2021. De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend van € 2,67 per aandeel uit te keren, een stijging van 5% in vergelijking met vorig jaar.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro's) – Rekeningen na audit

Resultaten	31.12.2022	31.12.2021
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	-0,843	38.069
Resultaat per aandeel (in euro) ¹	-0,13	5,66
Aantal aandelen	7.038.845	7.038.845
Waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Balans	31.12.2022	31.12.2021
Totaal der activa	1.275.473	1.229.814
Kasmiddelen aan het einde van de periode	25.168	92.116
Netto schuld (-)	-867.477	-742.427
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	273.618	301.043

¹ Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in bezit gedurende het boekjaar (zie p. 7 - Winst per aandeel). Het resultaat per aandeel bedraagt € -0,13 als we kijken naar het totaal aantal aandelen van 7.038.845.

Opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2022 bedragen 41,01 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox, Twist) voor een totaal van 18,17 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,37 M), (c) extra inkomsten uit de verkoop in 2021 van het gebouw Vaci Greens E (€ 1,77 M), alsook (d) de huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam (Terhulpen), Astro 23 (Brussel), Arena Business Campus A (Boedapest), @Expo (Boekarest) en University Business Center II (Warschau), in totaal goed voor € 4,74 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 21,28 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) en de doorfacturering van inrichtingswerken van de verkochte projecten Vaci Greens E en Buzz (€ 3,87 M).

Het operationeel resultaat bedraagt 19,46 miljoen euro tegenover 64,16 miljoen euro in 2021. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (€ 3,22 M), de resultaten op de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés en de verkochte kantoorgebouwen Vaci Greens en Buzz (€ 6,22 M), de herwaardering van het Nysdam-gebouw na de herclassificatie ervan als vastgoedbelegging (€ 5,92 M) alsook door de netto huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam, Astro 23, Cloche d'Or, @Expo en Arena Business Campus A (totaal van € 2,83 M). De andere diverse niet activeerbare kosten (onroerendgoedbelasting, personeelskosten, afschrijvingen, enz.; € - 12,61 miljoen) vervulden het bedrijfsresultaat.

Het netto financieel resultaat bedraagt -16,17 miljoen euro tegenover -11,90 miljoen euro in 2021. De verhoging van de netto financiële lasten (€ 5,08 M ten opzichte van 2021) wordt voornamelijk verklaard door de verhoging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +125,05 M t.o.v. 2021) in combinatie met de lichte daling van de activeringen (IAS 23; € - 0,19 M vergeleken met 2021) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt -1,36 miljoen euro (tegenover € -11,88 M in 2021). Deze post bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist (totaal van € -1,08 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het **nettoresultaat**, aandeel van de groep voor het boekjaar -0,84 miljoen euro, tegenover 38,07 miljoen euro in 2021.



Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 273,62 miljoen euro, tegenover 301,04 miljoen euro op 31 december 2021, ofwel 21,45% van het balanstotaal, een daling van 27,42 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2021 onder meer naar aanleiding van de uitbetaling van de dividenden en de omrekeningsverschillen. Op 31 december 2022 bedraagt **de geconsolideerde financiële nettoschuld** (min de kasmiddelen) van de groep 867,48 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde nettoschuld van 742,43 miljoen euro op 31 december 2021. Ter herinnering, Atenor heeft in april 2022 een obligatielening van 6 jaar van het "Green"-type voor een bedrag van € 55 M uitgegeven.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 533,68 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 358,96 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 25,17 miljoen euro, tegenover 92,12 miljoen euro eind 2021.

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 962,41 miljoen euro, een stijging van 29,42 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021 (932,99 miljoen euro).

Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- "Gekapitaliseerde uitgaven" en "wijzigingen van de consolidatiekring (+)" die enerzijds de verwerving van de projecten 10 NBS (Londen), Astro 23 (Brussel), Campo Grande en Oriente (Lissabon) registreren voor in totaal 48,31 miljoen euro en anderzijds de voortzetting van de werken en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en verschillende andere projecten in ontwikkeling, goed voor in totaal 160,32 miljoen euro;
- De "overdrachten van het boekjaar" met hoofdzakelijk de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad met 25,45 miljoen euro verminderen;
- De "wijzigingen van de consolidatiekring (-)" met betrekking tot de voorraad van het project Cloche d'Or als gevolg van de opnemings van Cloche d'Or Development volgens de vermogensmutatiemethode van (€ 135,91 M) ;
- De categorieoverdrachten, hoofdzakelijk wat betreft het Nysdam gebouw naar "vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van 15,40 miljoen euro (zie nota 9) ;
- De activering van de leningskosten voor 6,24 miljoen euro en
- De impact van de schommeling van de wisselkoersen, hoofdzakelijk de negatieve impact van de Hongaarse forint (10,84 miljoen euro). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen onder het eigen vermogen.

Financieringsbeleid

Atenor voert een financieel beleid dat enerzijds gericht is op de duurzame financiering van projecten in ontwikkeling en anderzijds op de diversificatie van haar financieringsbronnen. De laatste obligatie-uitgifte met een looptijd van 6 jaar beantwoordt aan de ambitieuze criteria van Atenor inzake duurzame financiering (Green Retail Bond voor een bedrag van € 55 M, uitgegeven op 5 april 2022 binnen het kader van het Green EMTN-programma).

Atenor richt zich zowel tot de institutionele beleggersmarkt als de bankenmarkt. Dankzij haar jarenlange ervaring in vastgoed en financiën in verschillende Europese hoofdsteden kan Atenor bij lokale en Europese banken aankloppen voor de duurzame financiering van te ontwikkelen projecten. De "vergroening" van de bankschuld is volop bezig: in dit verband hebben we in Frankrijk de financiering van het Victor Hugo-project met de Banque Populaire Rives de Paris afgesloten.

Als onderdeel van haar Green Finance Framework zal Atenor gebruik blijven maken van haar Green EMTN-lijn en haar CP- & MTN-lijnen, zowel in België als in Frankrijk. Atenor behandelt regelmatig voorstellen (reverse inquiries) van gekwalificeerde investeerders, en zal dat blijven doen, voor looptijden die in overeenstemming zijn met de Europese ontwikkeling van haar projectenportefeuille.

De gemiddeld gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 2,58% (vs 2,40% in 2021).



Eigen aandelen

De eigen aandelen, verworven in de loop van het eerste semester van het boekjaar werden onmiddellijk verkocht met het oog op de gedeeltelijke betaling van de tantièmes onder de vorm van bedrijfsaandelen.

Op 31 december 2022, bezat Atenor Long Term Growth SA 150.000 Atenor-aandelen.

Het aantal Atenor-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming Atenor Group Investments bedraagt 163.427 (ongewijzigd ten opzichte van december 2021). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2018 tot 2022) die zijn toegewezen aan Atenor-werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

Voorstel van dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 28 april 2023 voorstellen om voor het boekjaar 2022 een bruto dividend van 2,67 euro per aandeel (een stijging met 5% ten opzichte van 2021) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,87 euro per aandeel, onder de vorm van een optioneel dividend.

Financiële agenda

– Gewone Algemene Vergadering 2022	28 april 2023
– Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2023)	17 mei 2023
– Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring door de Algemene Vergadering)	30 mei 2023
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2023	1 september 2023
– Tussentijds bericht (derde kwartaal 2023)	20 november 2023
– Gewone Algemene Vergadering 2023	26 april 2024

Contact en Informatie

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

Tel +32 (2) 387.22.99 e-mail : info@atenor.eu - www.atenor.eu



D. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Nota's	In duizenden EUR	
		2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		41.008	174.118
Omzet		34.991	168.068
Huuropbrengsten uit vastgoed		6.017	6.050
Overige bedrijfsopbrengsten		21.278	23.214
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		13.091	4.505
Overige bedrijfsopbrengsten		8.188	18.703
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-1	6
Bedrijfskosten (-)		-42.823	-133.169
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-155.462	-361.163
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		173.229	314.708
Personeelskosten (-)		-5.430	-4.776
Donaties aan afschrijvingen (-)	8	-869	-788
Aanpassingen van waarde (-)	9	5.345	-204
Overige bedrijfskosten (-)		-59.636	-80.946
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>		19.463	64.163
Financiële kosten		-18.555	-13.478
Financiële opbrengsten		2.386	1.576
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	-3.016	-2.480
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>		278	49.781
Belastingen op het resultaat (-)	5	-1.357	-11.880
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>		-1.079	37.901
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>		-1.079	37.901
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-236	-168
Resultaat (aandeel van de Groep)		-843	38.069
<u>WINST PER AANDEEL</u>			
		In EUR	
		2022	2021
Totaal aantal uitgegeven aandelen	9	7.038.845	7.038.845
waarvan eigen aandelen		313.427	313.427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		6.725.086	6.724.981
Basisresultaat per aandeel	9	-0,13	5,66
Verwaterd resultaat per aandeel	9	-0,13	5,66
Voorstel van bruto dividend per aandeel	9	2,67	2,54
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>			
		In duizenden EUR	
		2022	2021
Resultaat (aandeel van de Groep)		-843	38.069
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:			
Voordelen van het personeel		667	-168
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :			
Omrekeningsverschillen		-10.489	18.705
Cash flow hedge	13	554	183
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		-10.111	56.789
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-236	-168



D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		In duizenden EUR	
Nota's		31.12.2022	31.12.2021
<u>VASTE ACTIVA</u>		237.510	163.092
	Materiële vaste activa	8.981	4.480
	Vastgoedbelleggingen	21.482	
	Immateriële activa	223	25
	Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	83.380	78.729
	Uitgestelde belastingvorderingen	3.670	3.267
	Overige financiële vaste activa	97.248	56.986
	Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	22.526	19.605
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		1.037.963	1.066.722
	Voorraden	962.407	932.994
	Overige financiële vlottende activa	337	1.523
	Belastingvorderingen	1.182	3.755
	Handelsvorderingen en overige vorderingen	39.040	24.770
	Betalingen van voorschotten, vlottende	103	25
	Kas en kasequivalenten	25.093	90.881
	Overige vlottende activa	9.801	12.774
TOTAAL DER ACTIVA		1.275.473	1.229.814

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		In duizenden EUR	
Nota's		31.12.2022	31.12.2021
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		273.618	301.043
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		271.373	298.563
	Geplaatst kapitaal	133.621	133.621
	Reserves	152.825	180.015
	Eigen aandelen (-)	-15.073	-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>		2.245	2.480
<u>Langlopende passiva</u>		546.143	510.036
	Langlopende rentedragende verplichtingen	533.679	478.580
	Langlopende voorzieningen	5.263	9.526
	Pensioen verplichting	442	1.094
	Afgeleide instrumenten	-370	184
	Uitgestelde belastingverplichtingen	945	594
	Kortlopende handelsschulden en overige schulden	4.797	18.791
	Overige langlopende passiva	1.387	1.267
<u>Kortlopende passiva</u>		455.712	418.735
	Kortlopende rentedragende passiva	358.965	355.963
	Kortlopende voorzieningen	7.701	4.512
	Belastingverplichtingen	3.488	6.995
	Kortlopende handelsschulden en overige schulden	74.098	42.563
	Overige kortlopende passiva	11.460	8.702
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1.275.473	1.229.814



D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR	
		31.12.2022	31.12.2021
Bedrijfsverrichtingen			
- Resultaat groepsaandeel		-843	38.069
- Resultaat van de minderheidsbelangen		-237	-168
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10	3.016	2.480
- Rentelasten		16.556	11.617
- Rentebaten		-2.370	-1.569
- Actuele belastingen	5	1.445	10.013
<i>Resultaat van het boekjaar</i>		<i>17.567</i>	<i>60.442</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	8	869	788
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		579	204
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		171	-299
- Reëlewaardeaanpassingen	9	-5.924	0
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		-6.265	-551
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	5	-87	1.867
- Resultaat op overdrachten van activa		-13.090	-4.511
- Stock options plans / IAS 19		0	0
<i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		<i>-23.747</i>	<i>-2.502</i>
- Wijziging in voorraden		-177.554	-320.830
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		10.104	80.562
- Wijziging in handelsschulden		7.365	8.199
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-406	384
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		7.258	-34.913
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		<i>-153.233</i>	<i>-266.598</i>
- Ontvangen rente		2.370	1.569
- Belastingen op het resultaat - betaalde		-5.289	-8.524
- Belastingen op het resultaat - ontvangen		3.146	230
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-159.186	-215.383
Investeringsverrichtingen			
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-1.166	-656
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-1.814	-46.898
- Nieuwe toegestane leningen		-10.190	-8.005
<i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		<i>-13.170</i>	<i>-55.559</i>
- Overdrachten van financiële vaste activa		17.011	71.752
- Terugbetaling van leningen		483	85
<i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		<i>17.494</i>	<i>71.843</i>
Toename (afname) van de investeringsthesaurie		4.324	16.284
Financieringsverrichtingen			
- Kapitaalverhoging			
- Nieuwe leningen		212.364	309.743
- Terugbetaling van leningen		-90.760	-54.900
- Betaalde rente		-14.188	-8.904
- Dividenden uitbetaald door de moedervernootschap	6	-17.078	-16.272
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-410	-410
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		89.928	229.257
Nettowijziging over de periode		-64.934	30.158
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		92.116	67.887
- Netto schommeling van de kas		-64.934	30.158
- Effect van de wisselkoersvariatie		-2.014	-5.929
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	12	25.168	92.116

**D. Verkorte financiële overzichten (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
2021										
Saldo per 01.01.2021		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	38.069	-	-	-168	37.901
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	183	-	-	-168	18.705	-	18.720
Totaalresultaat		-	-	183	-	38.069	-168	18.705	-168	56.621
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	0
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Eigen aandelen		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-	-	-	-	0	-	-	-	0
Andere		-	-	-	-	(518)	-	-	-	(518)
Saldo per 31.12.2021		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043
2022										
Saldo per 01.01.2022		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	(843)	-	-	-236	-1.079
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	554	-	-	667	-10.489	-	-9.268
Totaalresultaat		-	-	554	-	(843)	667	-10.489	-236	(10.347)
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-	-17.078
Eigen aandelen		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere		-	-	-	-	0	-	-	-	0
Saldo per 31.12.2022		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-342	-24.024	2.244	273.618

⁽¹⁾ De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. Atenor koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door de koersdaling van de HUF in de loop van het jaar (- 8,18 miljoen euro).



NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2022

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 9 maart 2023 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2022 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2022 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2022, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2021. Toch heeft de Raad van Bestuur van 31 augustus 2022 de toepassing goedgekeurd van de IAS 40-norm "Vastgoedbeleggingen" die vanaf de halfjaarlijkse afsluiting 2022 zal worden toegepast.

Het conflict in Oekraïne heeft geen invloed op de evaluatieregels. Atenor heeft geen ontwikkelingsactiviteiten in Rusland of Wit-Rusland en onderhoudt geen professionele activiteiten of banden met deze landen. Atenor respecteert de internationale sancties tegen deze landen.

Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting op pagina 3.

Standaarden en interpretaties verplicht van toepassing in 2022 in de Europese Unie.

- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 van de IFRS (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen van de voormalige normen en interpretaties, voor het eerst van toepassing in 2022, hebben geen rechtstreekse significante gevolgen gehad voor de door de onderneming gerapporteerde cijfers.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten : Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Atenor heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van Atenor kan in 3 grote fasen worden samengevat: een fase waarin de grond wordt verworven, een fase waarin het project wordt ontwikkeld en gebouwd en een commercialiserings- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn verschillend en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.



De follow-up en de naleving van de planning van de projecten gebeuren via een systeem van regelmatige communicatie en interne controle verzekerd door:

- een uitvoerend comité dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase is, wordt een maandelijkse vergadering georganiseerd over de vordering van de werken met:

- de externe specialisten om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden en
- de algemene aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw van het project.

Dit communicatiesysteem maakt het mogelijk om tijdig op de hoogte te zijn van de eventuele operationele risico's en deze tijdig te controleren en op te lossen.

Nota 4. Gesegmenteerde informatie

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitssector (mono-sector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, retail activiteit die ondergeschikt is aan de eerste twee hierboven genoemde activiteiten). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

Op basis van de locatie van projecten kunnen er 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.

Op 31 december 2022 wijst de segmentering op de positieve bijdrage aan het geconsolideerde resultaat van de projecten in Centraal-Europa.

Het activiteitenverslag van Atenor biedt meer informatie over de resultaten, aankopen en verkopen die in de verslagperiode hebben plaatsgevonden.

In duizenden EUR

	31.12.2022			31.12.2021		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	36.114	4.894	41.008	74.675	99.443	174.118
Omzet	33.082	1.909	34.991	72.917	95.151	168.068
Huuropbrengsten uit vastgoed	3.032	2.985	6.017	1.758	4.292	6.050
Overige bedrijfsopbrengsten	16.155	5.123	21.278	20.090	3.124	23.214
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	13.091		13.091	4.505		4.505
Overige bedrijfsopbrengsten	3.065	5.123	8.188	15.579	3.124	18.703
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-1		-1	6		6
Bedrijfskosten (-)	-35.200	-7.623	-42.823	-74.932	-58.237	-133.169
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-67.041	-88.421	-155.462	-269.662	-91.501	-361.163
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	76.610	96.619	173.229	260.788	53.920	314.708
Personeelskosten (-)	-4.625	-805	-5.430	-3.912	-864	-4.776
Donaties aan afschrijvingen (-)	-673	-196	-869	-573	-215	-788
Aanpassingen van waarde (-)	5.411	-66	5.345	-256	52	-204
Overige bedrijfskosten (-)	-44.882	-14.754	-59.636	-61.317	-19.629	-80.946
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	17.069	2.394	19.463	19.833	44.330	64.163
Financiële kosten	-21.859	3.304	-18.555	-15.673	2.195	-13.478
Financiële opbrengsten	2.353	33	2.386	1.576		1.576
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-3.016		-3.016	-2.480		-2.480
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	-5.453	5.731	278	3.256	46.525	49.781
Belastingen op het resultaat (-)	-1.304	-53	-1.357	-8.014	-3.866	-11.880
RESULTAAT NA BELASTING	-6.757	5.678	-1.079	-4.758	42.659	37.901
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-6.757	5.678	-1.079	-4.758	42.659	37.901
Intercompany-eliminatie	4.866	-4.866	0	2.837	-2.837	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	-1.891	812	-1.079	-1.921	39.822	37.901
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-236		-236	-168		-168
Resultaat (aandeel van de Groep)	-1.655	812	-843	-1.753	39.822	38.069



In duizenden EUR

	31.12.2022			31.12.2021		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
ACTIVA						
VASTE ACTIVA	236.912	598	237.510	162.664	428	163.092
Materiële vaste activa	8.560	421	8.981	4.128	352	4.480
Vastgoedbeleggingen	21.482		21.482			
Immateriële activa	119	104	223	21	4	25
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	83.380		83.380	78.729		78.729
Uitgestelde belastingvorderingen	3.670		3.670	3.267		3.267
Overige financiële vaste activa	97.175	73	97.248	56.914	72	56.986
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	22.526		22.526	19.605		19.605
VLOTTENDE ACTIVA	660.505	377.458	1.037.963	788.665	278.057	1.066.722
Voorraden	612.039	350.368	962.407	674.026	258.968	932.994
Overige financiële vlottende activa	337		337	1.523		1.523
Belastingvorderingen	608	574	1.182	3.551	204	3.755
Handelsvorderingen en overige vorderingen	32.828	6.212	39.040	19.088	5.682	24.770
Betalingen van voorschotten, vlottende	103		103	25		25
Kas en kasequivalenten	9.318	15.775	25.093	80.759	10.122	90.881
Overige vlottende activa	5.272	4.529	9.801	9.693	3.081	12.774
TOTAAL DER ACTIVA	897.417	378.056	1.275.473	951.329	278.485	1.229.814

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	289.586	-15.968	273.618	309.152	-8.109	301.043
Eigen vermogen - Groepsaandeel	287.341	-15.968	271.373	306.672	-8.109	298.563
Geplaatst kapitaal	133.621		133.621	133.621		133.621
Reserves	168.793	-15.968	152.825	188.124	-8.109	180.015
Eigen aandelen (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
Minderheidsbelangen	2.245		2.245	2.480		2.480
Langlopende passiva	525.595	20.548	546.143	476.249	33.787	510.036
Langlopende rentedragende verplichtingen	514.119	19.560	533.679	460.962	17.618	478.580
Langlopende voorzieningen	5.263		5.263	4.795	4.731	9.526
Pensioen verplichting	442		442	1.094		1.094
Afgeleide instrumenten		-370	-370		184	184
Uitgestelde belastingverplichtingen	945		945	594		594
Langlopende handelsschulden en overige schulden	4.797		4.797	8.775	10.016	18.791
Overige langlopende passiva	29	1.358	1.387	29	1.238	1.267
Kortlopende passiva	82.236	373.476	455.712	165.928	252.807	418.735
Kortlopende rentedragende passiva	357.516	1.449	358.965	354.811	1.152	355.963
Kortlopende voorzieningen	3.953	3.748	7.701	2.135	2.377	4.512
Belastingverplichtingen	3.467	21	3.488	4.193	2.802	6.995
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	38.058	36.040	74.098	32.467	10.096	42.563
Overige kortlopende passiva	10.484	976	11.460	8.164	538	8.702
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-331.242	331.242		-235.842	235.842	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	897.417	378.056	1.275.473	951.329	278.485	1.229.814



Nota 5. Belastingen op het resultaat

Belastingverdeling	In duizenden EUR	
	2022	2021
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.475	-10.839
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	31	826
Totaal actuele belastingen	-1.444	-10.013
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-357	-223
Gerelateerd aan fiscale verliezen	444	-1.644
Totaal uitgestelde belastingen	87	-1.867
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-1.357	-11.880

Wij verwijzen naar de opmerking op pagina 4

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR	
	2022	2021
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	17.078	16.272

Nota 7. Kapitaal

Gedurende het boekjaar waren er geen wijzigingen in de kapitaalstructuur, de referentie-aandeelhouders blijven ongewijzigd.

De bewegingen op de eigen aandelen zijn de volgende:

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2021 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	105	1.834
- verkopen	-105	-1.834
Op 31.12.2022 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel (1))	15.073	313.427

Ter herinnering, Atenor SA heeft op 31.12.2022 geen enkel eigen aandeel meer in handen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2021).

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 2021).

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2018 tot 2022) die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

De aandelen verworven tijdens het boekjaar werden aangekocht en onmiddellijk overgedragen in de vorm van aandelen van de vennootschap voor de gedeeltelijke betaling van de tantièmes.

Nota 8. Materiële vaste activa

De post "Materiële vaste activa" bedraagt in totaal 8,98 miljoen euro op 31.12.2022 t.o.v. 4,48 miljoen euro op 31.12.2021. Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de gedane inrichtingswerken in de verhuurde gebouwen alsook de gebruiksrechten van de verhuurde gebouwen (IFRS 16).

De investeringen van het boekjaar bedragen € 5,36 M en betreffen hoofdzakelijk de ingeboekte gebruiksrechten van de grond van het project 10 NBS in Engeland (€ 4,32 M) (150 jaar) en de inrichting voor verhuur en aankoop van meubilair en informaticamateriaal (€ 0,75 M) in Atenor nieuwe kantoorruimtes op Nysdam Campus.

De afschrijvingen voor de periode bedragen 0,85 miljoen euro. Geen enkel waardeverlies werd ingeboekt.



Nota 9. Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel volledig verhuurd en genereert netto huurinkomsten van 1,14 miljoen euro op 31 december 2022. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

Het is daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag op 30 juni 2022. Op basis van de gegevens van de waarderingstechniek is de reële waarde van de vastgoedbelegging geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

De aanpassing van 5,92 miljoen euro is opgenomen onder de rubriek "Aanpassingen van waarde" van het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (pagina 7).

Waardering tegen reële waarde

Vastgoedbeleggingen zijn de enige activa van de vennootschap die op terugkerende basis tegen reële waarde worden gewaardeerd.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door joint ventures) wordt bepaald door professionele, gekwalificeerde onafhankelijke taxateurs die gebruik maken van waarderingstechnieken die voldoen aan erkende internationale professionele waarderingnormen.

Atenor bepaalt dat de vastgestelde reële waarde het maximale en beste gebruik van de vastgoedbelegging door de vennootschap weerspiegelt. De modellen die gebruikt worden om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de netto contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen, en/of recente transacties van vergelijkbaar vastgoed omvatten.

De reële waarde van het onroerend goed is bepaald op basis van verdisconteerde kasstromen met gebruikmaking van equivalente rendementen tussen 5,50% en 7,0%. Deze gegevens omvatten:

- Toekomstige inkomende huurkasstromen: gebaseerd op de huidige locatie, het type en de kwaliteit van de eigendommen en ondersteund door de voorwaarden van eventuele bestaande huurovereenkomsten, andere contracten of extern bewijsmateriaal zoals de actuele markthuur voor gelijkaardige eigendommen.
- Disconteringsvoet: disconteringsvoet die de huidige marktbeoordelingen van de onzekerheid van het bedrag en het tijdstip van de kasstromen weerspiegelt;
- Geschatte leegstandspercentages: gebaseerd op de huidige en toekomstige marktvoorwaarden na het verstrijken van de lopende huurovereenkomsten;
- Onderhoudskosten: met inbegrip van investeringen die nodig zijn om de functionaliteit van het onroerend goed gedurende de verwachte gebruiksduur in stand te houden;
- Kapitalisatievoet: gebaseerd op de werkelijke ligging, grootte en kwaliteit van het onroerend goed en rekening houdend met de marktgegevens op de waarderingsdatum;
- Eindwaarde: rekening houdend met hypothesen over onderhoudskosten, leegstandspercentages en huurprijzen op de markt.

In duizenden EUR	2022	2021
Saldo op het einde van de vorige periode	0	0
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	5.924	
Investerings	156	
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)	15.402	
Saldo op het einde	21.482	0

Gedurende het boekjaar was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

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

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2022	2021
VICTOR ESTATES	814	926
VICTOR PROPERTIES	31	40
VICTOR BARA	4.262	4.312
VICTOR SPAAK	7.634	7.718
IMMOANGE	672	719
MARKIZAAT	10.294	10.183
CCN DEVELOPPEMENT		50.113
CCN HOUSING B1	2.154	
CCN HOUSING B2	785	
CCN OFFICE A1	9.243	
CCN OFFICE C-D	40.183	
DE MOLENS	368	125
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	2.736	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.225	4.386
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-35	207
LANKELZ FONCIER		
SQUARE 48	14	
Totaal	83.380	78.729

Bewegingen van de deelnemingen	In duizenden EUR	
	2022	2021
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	78.729	64.180
Aandeel in het resultaat	-3.016	-2.480
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	3.934	16.098
Overdrachten naar andere rubrieken	3.733	931
Saldo op het einde van het boekjaar	83.380	78.729

	In duizenden EUR	
	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- IMMOANGE	-	1.996
- VICTOR ESTATES	-	5.370
- VICTOR PROPERTIES	-	299
- VICTOR BARA	-	2.294
- VICTOR SPAAK	-	4.069
- MARKIZAAT	5.536	-
- CCN DEVELOPPEMENT	-	10.220
- CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	-	30.100
- DE MOLENS	-	1.576
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	-	7.869
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-	14.992
- LANKELZ FONCIER	-	17.693

In het kader van het gemengd project Victor zorgt het (50/50) partnerschap dat werd opgezet met de vennootschap BPI, voor gelijkstelling van de vennootschappen Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak en Victor Bara.

In 2019 heeft Atenor 50% van de aandelen verworven in de vennootschap Markizaat (ex Dossche Immo), dat een grond en gebouwen bezit in Deince (Project De Molens). In 2020, nam Atenor voor 50% deel aan de oprichting van de vennootschap De Molens die het gelijknamige project zal ontwikkelen.

In 2020 verwierf Atenor 50% van de aandelen van het Nederlandse bedrijf TBMB, dat land- en bouwrechten bezit in Den Haag (Verheeskade I-project). Atenor zette haar vestiging in Nederland voort door voor 50% deel te nemen aan de oprichting van de vennootschap Laakhaven Verheeskade II in december 2020. Deze twee bedrijven zullen naburige projecten ontwikkelen in de wijk Laakhaven (Den Haag).



Bovendien heeft Atenor ter hoogte van 50% ingetekend in de oprichting van Lankelz Foncier SARL die de activa en passiva van Althea Fund Compartiment IV overnam. Dit bedrijf ontwikkelt het Perspectiv'-project(voorheen Lankelz) in Luxemburg. Ter herinnering, in 2019, is Atenor via het bedrijf CCN een partnerschap aangegaan (33%) met AG Real Estate en AXA in het kader van het project NOR.Brussels in Brussel. In 2021 werd deze participatie opgetrokken tot 50%. Met het oog op de ontwikkeling en commercialisering van het project heeft CCN Development op 1 september 2022 vier nieuwe entiteiten opgericht: CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 en CCN Office C-D.

Na de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development in juni 2022, wordt deze laatste voortaan opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode.

Op 31 december 2022, werden de negatieve waarden van de Lankelz Foncier SARL en CCN Development- deelnemingen (respectievelijk € -1,88 M en € -2,79 M) overgedragen naar de rubriek van de niet-courante voorzieningen.

Geen enkel andere belangrijke verandering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen. De bijgewerkte informatie met betrekking tot de andere verbonden partijen zal het voorwerp uitmaken van een nota in het jaarverslag.

Nota 11. Voorraad

	In duizenden EUR	
	2022	2021
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	932.994	775.706
Gekapitaliseerde uitgaven	196.767	404.663
Overdrachten van het boekjaar	-25.447	-90.262
Overgang IFRS 15		
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-135.912	-159.971
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)	11.861	
Overdrachten van / naar "Voorraden"	-12.768	
Leningskosten (IAS 23)	6.235	6.429
Waardevermindingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-10.836	-3.604
Geboekte waardeverliezen	-514	-343
Teruggenomen waardeverliezen	27	375
Bewegingen van het boekjaar	29.413	157.287
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	962.407	932.994
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	189.377	203.123

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 962,41 miljoen euro, een stijging van 29,42 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021 (932,99 miljoen euro).

Dit nettoverschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- "Gekapitaliseerde uitgaven" en "Wijzigingen van de consolidatiekring (+)" die enerzijds de verwerving van de projecten 10 NBS (Londen), Astro 23 (Brussel), Campo Grande en Oriente (Lissabon) registreren voor in totaal 48,31 miljoen euro en anderzijds de voortzetting van de werken en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en verschillende andere projecten in ontwikkeling, goed voor in totaal 160,32 miljoen euro;
- De "overdrachten van het boekjaar" met hoofdzakelijk de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad met 25,45 miljoeneuro verminderen;
- De "wijzigingen van de consolidatiekring (-)" met betrekking tot de voorraad van het project Cloche d'Or als gevolg van de opnemings van de participatie van Cloche d'Or Development volgens de vermogensmutatiemethode (€ 135,91 M) ;
- De categorieoverdrachten, hoofdzakelijk wat betreft het Nysdamgebouw naar "vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van 15,40 miljoen euro (zie nota 9) ;
- De activering van de leningskosten voor 6,24 miljoen euro en
- De impact van de schommeling van de wisselkoersen, hoofdzakelijk de negatieve impact van de Hongaarse forint (10,84 miljoen euro). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen onder het eigen vermogen.

**Nota 12. Vlottende en vaste financiële activa**

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA			
Financiële vaste activa			
Beginsaldo	56.986	19.605	
Aanschaffingen	10.191	10.734	
Overdrachten (-)	-483		
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)	61.112		
Overboeking van (naar) andere posten	-30.556	-8.033	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet		220	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-2		
Eindsaldo	97.248	22.526	
Fair value	97.248	22.526	
Waardering	niveau 3	niveau 3	
Financiële vlottende activa			
Beginsaldo	1.523	24.770	90.881
Aanschaffingen			
Overdrachten (-)	-1.160	-23.781	-63.775
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		963	4
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-19.136	-116
Overboeking van (naar) andere posten		56.561	
Aanpassingen van waarde (-)	-26	-66	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen		-271	-1.901
Eindsaldo	337	39.040	25.093
Fair value	337	39.040	25.093
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 3	niveau 3

De "Overige financiële vaste activa" betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Het verschil van het boekjaar wordt met name verklaard door de voorschotten die in de loop van het jaar werden toegekend (€ 9,66 M) en ook door de vordering van € 61,11 M op Cloche d'Or Development en diens overdracht ter hoogte van 50% naar de rubriek "Handels- en overige vorderingen op lange termijn" nadat 50 % (€ 30,56 M) van deze participatie verkocht werd.

De "Andere financiële vlottende activa" omvatten de deposito's op korte termijn (€ 0,07 M) alsook de schuldinstrumenten (€ 0,26 M) die bij hun waardering t.o.v. de beurskoers op 31 december 2022 geleid hebben tot het inboeken van een waardevermindering van 26 duizend euro.

Op 31 december 2022 bedragen de "Handels- en overige vorderingen op lange termijn" in totaal € 22,53 M. Deze post omvat de vervalddag in 2024 van de verdisconteerde vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 7,80 M), de verdisconteerde vordering in verband met de ontwikkeling van het project Verheeskade II (€ 2,38 M) en de over te dragen opbrengsten in verband met de verkoop van appartementen in functie van hun vorderingsstaat in de projecten Twist en City Dox Loten 5 en 7.1 (€ 12,35 M).

De "Handels- en overige vorderingen" stijgen van € 24,77 M tot € 39,04 M op 31 december 2022, een stijging met € 14,27 M. Deze bevatten o.a.

- Het in 2023 te innen deel van de vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 8 M);
- De facturatieschijven van de kantoorgebouwen O2 en P van het project Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M) en de appartementen van het Twist-project (€ 2,18 M) ;
- De vorderingen op de BTW-administraties (€ 8,99 M);
- De omzet verworven na de ondertekende verkoopovereenkomst voor 5 productieve activiteiten in Lot 3 van het City Dox project (€ 2,60 M).

De valuta-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's worden nader toegelicht in Nota 16 van het financiële jaarverslag 2021.



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	
	31.12.2021	31.12.2020
Korttermijndeposito's	75	1.235
Banksaldi	25.091	90.880
Kassaldi	2	1
Totaal kas en kasequivalenten	25.168	92.116
Fair value	25.168	92.116
Waardering	niveau 3	niveau 3

Nota 13. Vlottende en vaste financiële passiva

In duizenden EUR	Kortlopend		Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	2022	Max. 1 jaar	1-5 jaar				
Afgeleide instrumenten		-	-370		-370	-370	niveau 2
Financiële schulden							
Financiële leasingschulden (IFRS 16)		403	1.050	4.319	5.772	5.764	niveau 3
Kredietinstellingen		134.162	169.086		303.248	305.557	niveau 3
Obligatieleningen		20.000	269.848	55.000	344.848	335.343	niveaus 1 & 3
Overige leningen		204.400	34.376		238.776	238.688	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag		358.965	474.360	59.319	892.644	885.352	
Overige financiële passiva							
Handelsschulden		35.865			35.865	35.865	niveau 3
Overige schulden		35.362	4.797		40.159	40.159	niveau 3
Overige financiële passiva			1.387		1.387	1.387	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag		71.227	6.185		77.412	77.412	
	2021	Max. 1 jaar	1-5 jaar		Totaal	Fair value (*)	Waardering
Afgeleide instrumenten		-	184		184	184	niveau 2
Financiële schulden							
Financiële leasingschulden (IFRS 16)		377	1.148	93	1.618	1.611	niveau 3
Kredietinstellingen		137.586	112.192		249.778	229.863	niveau 3
Obligatieleningen		20.000	214.786	75.000	309.786	314.815	niveaus 1 & 3
Overige leningen		198.000	70.361	5.000	273.361	274.007	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag		355.963	398.487	80.093	834.543	820.296	
Overige financiële passiva							
Handelsschulden		26.459			26.459	26.459	niveau 3
Overige schulden		14.609	18.791		33.400	33.400	niveau 3
Overige financiële passiva			1.267		1.267	1.267	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag		41.068	20.058		61.126	61.126	



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

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt vermoed 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 2,58%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep,
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Afgeleide instrumenten (passiva)

Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd volgens hun reële waarde met waardeschommelingen die worden geboekt op de resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden gekwalificeerd als “Cashflow hedge”, waarvoor het deel van de winst of het verlies op het dekkingsinstrument dat wordt beschouwd als een efficiënte dekking, rechtstreeks wordt geboekt als eigen kapitaal onder de rubriek “Overige elementen van het globale resultaat”. Wat betreft de “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.

In het kader van de financiering van 22 miljoen euro die in februari 2019 werd aangegaan voor haar Poolse dochtermaatschappij Haverhill Investments, ging Atenor gelijktijdig een renteaftdeckingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument, dat wordt gekwalificeerd als “cashflow hedge” (verschil van € 0,55 M), wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

In verband met de investeringen in het Verenigd Koninkrijk is een valutatermijncontract (FX Forward swap) in 2021 aangegaan voor een bedrag van GBP 20 miljoen om het wisselkoersrisico af te dekken. Deze dekking werd op 30 juni 2022 verlengd. Deze werd niet vernieuwd op de vervaldatum van 31 december 2022.

Financiële schulden

In duizenden EUR

	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2021	355.963	478.580	834.543
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	75.074	137.027	212.101
- Terugbetalingen van leningen	-70.047	-20.593	-90.640
- Leasingsschulden (IFRS 16)	442	4.128	4.570
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)		-68.000	-68.000
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	24	-98	-74
- Transfer korte termijn / lange termijn	-2.558	2.558	0
- Andere	67	77	144
Op 31.12.2022	358.965	533.679	892.644

Wij verwijzen naar het commentaar op pagina 5 over de geconsolideerde balans en de verhoging van de schuldenlast

Voor de periode eindigend op 31 december 2022 wordt de netto stijging van de schuldenlast met 58,10 miljoen euro verklaard door:

- De nieuwe leningen van het boekjaar (+€ 212,10 M), waaronder één obligatielening van het “Green”-type van € 55 M (zie hieronder voor de gedetailleerde omschrijving), één corporate financiering van € 60 M, drie kredieten van resp. € 45 M, € 8 M en € 2,9 M in het kader van de projecten Victor Hugo 186, Astro 23 en UP-site Bucharest, drie (E)MTN voor in totaal € 13,5 M en de verhoging van het uitstaand bedrag van de leningen van de projecten Twist (€ 10,32 M) en City Dox (€ 2,3 M) ;
- De verwijdering uit de perimeter van de BGL-lening in Cloche d'Or Development na de verkoop van 50% van de participatie (€- 68 M);
- De terugbetalingen van het jaar (€ -90,64 M) waarvan € 48,10 M CP en MTN, de obligatielening van € 20 M die vervallen is en de Belfius-rollover van € 20 M.

In 2022 is de belangrijkste huurovereenkomst voor onroerend goed waarop IFRS 16 van toepassing is, de huurovereenkomst voor de grond van het 10 NBS-project in Engeland. De initiële huurverplichting voor deze nieuwe huurovereenkomst (€4,32 M) is berekend door de toekomstige huurbetalingen, te verdisconteren tegen een rentevoet van 5,10%.

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



Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

De commerciële vooruitzichten van onze projecten en de daaraan verbonden kasstromen brengen geen groot renterisico met zich mee.

Gezien de structuur van de schulden van de Groep en van de renten die vastgelegd werden voor de langlopende schulden, is de gevoeligheidsanalyse dan ook overbodig. Net als in de voorgaande jaren zou een dergelijke analyse slechts een geringe impact aan het licht brengen. Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is Atenor van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN en EMTN terug te betalen op hun vervaldag.

Hoofdkenmerken van de obligatie-uitgifte voor 2022:

Nr. 1 – 2022 - 2028

- Obligatielening "Green Retail Bond" binnen het kader van het EMTN-programma
- Bedrag: € 55.000.000
- Intrest van 4,625 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 4,26 %
- Uitgiftedatum: 05.04.2022
- Vervaldatum: 05.04.2028
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002844257
- Coördinator: Belfius bank
- Co-lead managers: Belfius, KBC en Degroof Petercam

FINANCIËLE SCHULDEN		Nominale waarde (in EUR)
Obligatieleningen		
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024	30.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	08.05.2019 tot 08.05.2023	20.000.000
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 12.10.2024	35.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 12.10.2026	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) - uitgifte aan 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2022	55.000.000
Totaal obligatieleningen		345.000.000
Kredietinstellingen		
Atenor Group Participations		9.000.000
Atenor Long Term Growth		6.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)	10.000.000
Atenor	Corporate (Belfius)	60.000.000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de F	14.989.973
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite	20.300.000
	Île)	
	Realex (via Leaselex)	50.000.000
	Realex (via Immo Silex)	10.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000
	Astronomie (via Highline)	7.490.196
	Twist (via Atenor Luxembourg)	16.982.000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)	17.875.000
	UP-Site (via NOR Residential Solutions)	2.903.000
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		303.320.169
Overige leningen		
CP	2023	149.900.000
MTN	2023	14.500.000
	2024	1.000.000
	2025	5.000.000
	2026	500.000
EMTN	2023	30.000.000
	2024	8.100.000
	2025	10.000.000
	2026	2.500.000
	2027	5.000.000
Green EMTN	2024	10.000.000
Green EMTN	2025	2.500.000
Total overige leningen		239.000.000
Leasingsschulden (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		702.512
Atenor France		308.158
Atenor Deutschland		138.792
Atenor Hungary		91.823
Atenor Romania		211.182
Fleethouse		4.319.992
Totaal leasingsschulden		5.772.459
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		893.092.628



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: Geheel of gedeeltelijk gerelateerd aan beschikbare en waarneembare marktgegevens

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en 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 bepaald door de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

Nota 14. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen

Op datum van 8 maart 2022 stemde de raad van bestuur van Atenor ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2022) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.

De op deze dochteronderneming uitgegeven opties brengen voordeel aan de leden van het uitvoerend comité, het personeel en sommige dienstverleners van Atenor.

Dit AOP 2022 zal uitvoerbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 10 maart tot 31 maart 2025, van 9 maart tot 31 maart 2026 en van 8 maart tot 31 maart 2027.

Ter herinnering: de raad van bestuur van 29 augustus 2018 had beslist om vanaf 2019 via de dochteronderneming Atenor Long Term Growth nv 150.000 aandelen te verwerven met het oog op de uitvoering van bovenstaand nieuw aandelenoptieplan.

Nota 15. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De vastgoedsector werd getroffen door de plotse stijging van de rente in de zomer van 2022. Voor een vastgoedontwikkelaar is de verkoop van zijn projecten aan investeerders het hoogtepunt van waardecreatie. De oorlog in Oekraïne en de directe en indirecte economische gevolgen ervan, creëerden een klimaat van onzekerheid bij investeerders en vooral bij vastgoedinvesteerders. De afwachtende houding van investeerders die sinds eind 2022 wordt waargenomen, zet zich begin dit jaar 2023 verder. Verschillende projectverkoop werden uitgesteld, wat heeft geleid tot uitstel van resultaten en een tijdelijke stijging van het schuldniveau. Wij blijven waakzaam voor de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, maar hebben vertrouwen in de veerkracht van de portefeuille dankzij de diversificatie.

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

Op 31 december 2022 heeft Atenor geen enkel materieel geschil.

Nota 16. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

Er valt geen belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2022.

D. Verklaring van het Management

Stéphan SONNEVILLE nv, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee onder wie de heer Laurent Jacquemart pour Value Add Consulting SRL verklaren, in naam en voor rekening van Atenor nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2022 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 consolidatiekring²;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

E. Externe controle

De Commissaris, EY Réviseurs d'Entreprises SRL vertegenwoordigd door de heer Carlo-Sébastien D'Addario, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is, geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die door de Raad van Bestuur afgesloten werden.

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