

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Information réglementée – Information privilégiée

### Résultats annuels 2024

La Hulpe, le 28 février 2025 - 21h00 CET - Atenor (BSE : ATEB)

**Réduction de l'endettement net consolidé conforme aux prévisions (€ - 153M)**

**Résultat opérationnel de l'activité de développement remarquable (€ 58 M)**

**Renforcement envisagé des ressources financières**

#### Indicateurs clés de performance\*

APM (Alternative Performance Measures)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires ajusté	390.448	130.508
Marge brute sur cessions ajustée	70.650	14.458
Résultat opérationnel ajusté avant ajustement de valeur	58.189	-4.629
Endettement financier net	664.648	817.502
Ratio de solvabilité **	30,5%	29,6%

- L'amélioration de la robustesse bilantaire était au cœur des préoccupations d'Atenor en 2024, et a été reflétée par une diminution importante de l'endettement financier net consolidé du groupe. Celui-ci s'établit à 664,6 millions d'euros, en baisse de 152,9 millions d'euros par rapport à 2023. Le ratio de solvabilité se situe à 30,5 %.
- Atenor a réalisé une excellente année en termes de ventes avec un chiffre d'affaires ajusté\* de 390,4 millions d'euros dans un environnement de marché qui s'avère toujours difficile.
- La performance opérationnelle est également au rendez-vous, avec un résultat opérationnel avant ajustements de valeur ajusté\* de 58,2 millions d'euros.
- Le total du bilan s'élève à 1 145,8 millions d'euros. Des ajustements de valeur de 36,5 millions d'euros ont été enregistrés (4,9 millions d'euros d'ajustements de valeur réalisés et 31,6 millions d'euros d'ajustements de valeur non réalisés), ce qui équivaut à 3,2 % des actifs, essentiellement sur les bureaux en Europe Centrale.
- Le stock a évolué sous l'impact de la poursuite des constructions (137,9 millions d'euros ont été investis dans les projets), des cessions et des ajustements de valeur. Il s'élève à 822,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 993,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.
- Le résultat net, affecté par les charges financières élevées et les impôts, s'élève à - 39,4 millions d'euros, à comparer à une perte de 107,1 millions d'euros en 2023.

(\*) *Les chiffres ajustés sont basés sur les APM (Alternative Performance Measures) qui intègrent également les projets dans des sociétés mises en équivalences. Voir note 14.*

(\*\*) *Ratio de solvabilité calculé selon la formule : (Fonds propres/(Fonds propres + endettement financier net))*

**PORTEFEUILLE EN DEVELOPPEMENT : 30 PROJETS REPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1 130 000 m<sup>2</sup>**

Au 31 décembre 2024, le portefeuille comptait 1 130 000 m<sup>2</sup>, répartis en surface (m<sup>2</sup>) entre 36 % de bureau et 56 % de résidentiel (soit l'équivalent de ± 9 075 logements en développement).

Au 31 décembre 2024, la valeur commerciale estimée des projets à terminaison (quote-part Atenor) s'élevait à 4.064 millions d'euros.

**ATENOR, UPGRADE THE FUTURE**

Sur le volet de la durabilité, Atenor a obtenu le score exceptionnel de 99,37 % à l'évaluation annuelle du «Global Real Estate Sustainable Benchmark (GRESB) 2024». Ce score positionne l'entreprise comme leader en matière de performance ESG dans le secteur immobilier. Cette reconnaissance est le reflet de l'engagement constant d'Atenor en faveur d'un développement durable et responsable.

**DIVIDENDE**

En 2025, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2024.

**STEPHAN SONNEVILLE<sup>1</sup>, CEO COMMENTE :**

*« Après une année 2023 de difficultés financières, nous avons, au cours de l'année 2024, concentré nos efforts sur la réduction de l'endettement dans des marchés très peu actifs à l'investissement, particulièrement en bureaux. Et pourtant, nous avons atteint nos objectifs de réduction d'endettement consolidé en générant un chiffre d'affaires ajusté\* de 390 millions d'euros avec 18 % de marge brute sur cessions ajustée\* !*

*Cette situation nous autorise dès lors à mettre en œuvre un plan à trois ans autour des axes suivants :*

- 1. Mise en œuvre du portefeuille résidentiel à travers des partenariats ciblés. À ce sujet, nous signalons que notre portefeuille est désormais majoritairement résidentiel ;*
- 2. Poursuite du développement de nos projets de bureaux en Europe de l'Ouest ;*
- 3. Diminution de l'exposition sur les bureaux en Europe centrale. Pour précision, ceux-ci génèrent actuellement 8,5 millions d'euros de revenus locatifs sur base annuelle dans l'attente de leur vente.*

*La mise en œuvre de ce plan sera d'autant plus favorisée par le renforcement des moyens financiers de l'entreprise. Pour ce faire, le Conseil d'Administration analyse, activement, avec ses actionnaires de référence, la question d'une augmentation de capital et des financements externes. »*

---

<sup>1</sup> Représentant de Stéphan Sonnevill SA

## A. Aperçu général des activités

Les chiffres 2024 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 31 décembre 2024. Ils sont donnés en m<sup>2</sup> bruts hors sol et tiennent uniquement compte de la quote-part d'Atenor.

### Cycle de création de valeur



Au 31 décembre 2024, Atenor disposait d'un portefeuille de 30 projets représentant environ 1 130 000 m<sup>2</sup>, dont 99% du portefeuille en développement est conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase du projet.

**Acquisition** : Atenor n'a pas réalisé d'acquisition au cours de l'année 2024 mais elle reste attentive à l'évolution des marchés où elle est active, afin d'y être proactive le moment venu.

**Dépôt de demande de permis d'urbanisme** : L'activité s'est concentrée en 2024 sur l'introduction de divers permis modificatifs, visant ponctuellement à améliorer l'efficacité du projet concerné.

**Obtention de permis d'urbanisme** : En 2024, Atenor a reçu le permis d'urbanisme pour la rénovation profonde de Lakeside II (ex UBC II) à Varsovie, pour la construction de Au Fil des Grands Prés (Mons - nouvelle phase résidentielle) et Perspectiv' (projet mixte) à Luxembourg.

En termes d'activités, Atenor a introduit un permis modificatif pour le projet 10NBS (Londres) et a reçu un permis d'urbanisme pour la rénovation des 8 800 m<sup>2</sup> de bureaux du projet Highline, et la construction de 20 appartements neufs (2 485 m<sup>2</sup>) du projet Soap House (Bruxelles). Obtention du permis pour le projet Move'Hub (Bruxelles) qui contribue au développement du quartier Midi.

**Lancement de construction** : En 2024, les travaux de construction de Twist (Luxembourg) ont été réceptionnés et les travaux de Wellbe (Lisbonne) se poursuivent. Des travaux préparatoires et de dépollution/démolition ont été entrepris sur Victor Hugo (Paris) et Campo Grande (Lisbonne).

Les constructions sur le projet Cloche d'Or (Luxembourg) ont démarré.

Le projet Realex, centre de conférence (Belgique), a connu son premier coup de pelle, avec une fin des travaux estimée au premier trimestre 2028.

Atenor poursuit la politique d'analyse, au cas par cas, de la pertinence du lancement d'autres constructions.

**Location** : Des locations ont été signées pour une surface totale de l'ordre de 7 000 m<sup>2</sup> répartie principalement en Belgique, Hongrie et Roumanie.

**Vente** : La cession du projet allemand Am Wehrhahn (Düsseldorf) a été finalisée en janvier. Atenor a conclu, en février, la vente en état futur d'achèvement du projet WellBe (Lisbonne) à la banque Caixa Geral de Depósitos. En juin, Atenor a concrétisé, la vente en état futur d'achèvement du Centre de conférence Realex (Bruxelles) à la Commission européenne. Le transfert du terrain a été finalisé le 21 juin pour un montant initial de 88 millions d'euros. Les tranches suivantes seront payées par mensualité au fur et à mesure de la construction qui s'étalera sur 42 mois.

Les ventes des projets Twist (Luxembourg), Lakeside (Varsovie) et Au Fil des Grands Prés à Mons ont été finalisées au cours du dernier trimestre 2024. Quelques autres appartements ont été vendus en Roumanie, Hongrie et Belgique.

Atenor continue de démontrer sa capacité à évoluer dans un marché immobilier exigeant, tout en maintenant une stratégie claire et efficace pour la réduction de sa dette et l'amélioration de sa solvabilité.

## B. Perspectives pour l'exercice 2025

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

Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier demeurent sous l'influence de cette incertitude. Le niveau des taux d'intérêt est quant à lui redevenu acceptable sur le plan du développement immobilier, alors que les loyers bureaux (et logements) ont connu une hausse remarquable.

Atenor continuera à réduire progressivement son endettement à travers son activité, structurée pour la clarté sur base des fonctions (le résidentiel étant devenu majoritaire) et de la localisation (source de diversification du risque).

La durabilité des projets et l'application de hautes normes environnementales resteront la ligne directrice de nos développements tournés vers la rénovation et la reconversion en milieu urbain, car ce marché représente un haut potentiel de croissance dans lequel Atenor a une compétence reconnue.

Au cours de 2025, Atenor entend poursuivre les mesures entreprises en termes financiers (robustesse bilantaire et réduction des coûts de structure), de management (renforcement du Management) et en termes d'activités (plus grande part en résidentiel et réduction de l'exposition bureau en Europe Centrale) afin d'afficher une rentabilité attrayante dès le retour à un climat plus favorable, spécialement dans le secteur immobilier.

## C. Résultats financiers consolidés

Atenor a terminé l'exercice 2024 sur un résultat net consolidé de -39,4 millions d'euros, à comparer à -107,1 millions d'euros en 2023.

**Tableau des chiffres clés consolidés (en € millions)**

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	-39,4	-107,1
Résultat par action (en euros)	-0,9	-2,45*
Nombre d'actions	43 739 703	43 739 703
Dont actions propres	313 427	313 434
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Total de l'actif	1 145,8	1 328,7
Trésorerie de fin de période	59,5	47,5
Endettement net (-)	-664,6	-817,5
Total des capitaux propres consolidés	291,4	344,3
<b>Ratio de Solvabilité</b>	<b>30,5 %</b>	<b>29,6 %</b>

\* Tenant compte du nombre moyen pondéré d'actions détenues pendant l'exercice 2023, le résultat par action s'élève à € -10,6 (voir page 7, Résultat par action).

## **Produits des activités ordinaires et résultat consolidé (vue IFRS)**

**Le produit des activités de cession** au 31 décembre 2024 s'établit à 321,3 millions d'euros contre 84,8 millions d'euros en 2023. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement du projet Realex pour un montant de 96,3 millions d'euros, (b) la vente du projet de bureau Twist pour un montant de 77 millions d'euros en plus du revenu lié à la vente des appartements pour un montant de 5,2 millions d'euros (c) la vente du projet Lakeside pour un montant de 67,5 millions d'euros, (d) le revenu dégagé sur la vente des appartements du projet résidentiel City Dox pour un total de 34,9 millions d'euros, (e) la vente du projet Am Wehrhahn pour 18,1 millions d'euros, (f) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour 11 millions d'euros.

**Les autres produits opérationnels** (€ 35,2 M) comprennent principalement (a) les revenus locatifs des immeubles @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 et Bakerstreet I pour 11,7 millions d'euros et (b) les autres produits opérationnels (€ 23,5 M) qui se composent principalement des refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés ou loués ainsi que d'autres charges locatives, notamment sur les projets Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam et @Expo.

**Le résultat opérationnel avant ajustement de valeur** s'élève à 32,7 millions d'euros contre - 7,7 millions d'euros en 2023. Il est majoritairement influencé par le résultat des ventes en état futur d'achèvement (Realex, Au Fil des Grands Prés,) et des ventes des projets Twist, Lakeside et Am Wehrhahn pour 40,2 millions d'euros en plus des ventes d'appartements des divers projets résidentiels pour 8,6 millions d'euros, ainsi que du résultat net des revenus locatifs de 6,5 millions d'euros des projets @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A et Bakerstreet I et un revenu différé de € -1,9 million d'euros. La charge opérationnelle (nette de € - 20,7 M) provient en majeure partie des frais courant non-activés sur les projets et les honoraires et services divers corporate du groupe et de frais d'aménagements locatifs et autres charges locatives, en partie refacturés en plus de précomptes immobiliers.

**Le résultat opérationnel** s'élève à - 3,7 millions d'euros, impacté par des ajustements de valeur non réalisés pour un montant de 31,6 millions d'euros et des ajustements de valeur réalisés pour un montant de 4,9 millions d'euros. Les ajustements de valeur sont essentiellement réalisés sur les bureaux en Europe Centrale.

**Le résultat avant charges d'intérêt et d'impôts (EBIT)** s'élève à 8,9 millions d'euros contre - 66,7 millions d'euros en 2023. Il s'explique principalement par (a) le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence (€ 7,5 M) lié à la vente en état futur d'achèvement du projet WellBe compensé notamment par les charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et frais financiers non-activés des autres projets provenant de mises en équivalence et (b) les produits financiers de 5,2 millions d'euros.

**Les charges financières** s'établissent à - 37,3 millions d'euros contre - 37,6 millions d'euros en 2023. Elles sont stables par rapport à 2023 malgré la réduction de l'endettement net de 152,9 millions d'euros en raison des taux d'intérêt élevés, notamment durant les premiers mois de l'année 2024.

En 2024, Atenor a mis en place un collar afin de couvrir 75 millions d'euros de lignes corporate pour une durée de 3 ans. Le floor et le cap sont fixés respectivement à 2,2 % et 2,95 %.

**Les impôts** s'élèvent à - 10,7 millions d'euros (contre € -3,3 M en 2023). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets Realex, Twist et City Dox.

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à - 39,4 millions d'euros comparé à -107,1 millions d'euros en 2023.

### ***Bilan consolidé***

---

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 291,4 millions d'euros, en baisse de 52,9 millions d'euros comparé au 31 décembre 2023. La diminution s'explique (a) par la perte de la période sous revue (€ - 39,4 M), (b) les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres résultant principalement de la dégradation du Forint hongrois (€ - 10,6 M) et du Zloty polonais (€ - 2,2 M), et (c) des couvertures de taux d'intérêts (€ - 2,4 M), (d) compensé par l'amélioration de la livre sterling (€ + 1,3M).

**L'endettement financier consolidé net** du groupe s'établit, au 31 décembre 2024, à 664,6 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 817,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 381,3 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 342,8 millions d'euros. La trésorerie s'élève à 59,5 millions d'euros contre 47,5 millions d'euros à fin 2023.

**Les fournisseurs et autres créditeurs courants** passent de € 55,8 millions au 31 décembre 2023 à 69,9 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette variation s'explique notamment d'une part, par un montant de TVA à payer suite à la vente en décembre d'un actif (€ +14,9 M) et d'autre part, par une variation des comptes de dettes envers les sociétés mise en équivalence (€ +7,1 M).

Les « **Immeubles destinés à la vente** » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 822,5 millions d'euros, en diminution nette de 170,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 (€ 993,3 M).

Cette variation résulte principalement (a) de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et NBS10 (Londres), soit un montant de +€ 128,8 millions (sur un total de +€ 137,9 M), (b) de la vente à l'avancement du Centre de conférence Realex et des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés, des ventes d'appartements des projets City Dox, Twist, Au Fil des Grands Prés et de la vente des immeubles de bureaux des projets Twist, Lakeside et Am Wehrhahn soit un montant de - 269,8 millions d'euros (sur un total de € - 274,4 M) (c) d'une adaptation de la valeur du stock en fonction des conditions de marché indiquant une valeur potentiellement inférieure à la valeur comptable historiquement reconnue (€ - 36,5 M dont € 4,9 M réalisés et € 31,6 M non-réalisés). Les ajustements de valeur sont essentiellement réalisés sur les bureaux

en Europe Centrale. Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de - 8,3 millions d'euros.

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

---

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel du financement sur les marchés financiers (Obligations, CP et EMTN) par du financement de projets, passant de 597,5 millions d'euros de financement marchés et dettes corporate au 31 décembre 2023 à 473,9 millions d'euros (€ -123,5 M) au 31 décembre 2024. Le financement projet (€ 235,5 M) reste stable eu égard aux remboursements réalisés et aux nouveaux financements mis en place.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'est établi à 5,1 % (vs 4,4 % en 2023).

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

---

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

Au 31 décembre 2024, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique internationale et ses implications sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration étudie la possibilité de renforcer les moyens financiers de l'entreprise à très court terme.

La tendance à la baisse des taux et l'émergence des critères ESG confortent, hors dépréciations ponctuelles, le potentiel de rentabilité du portefeuille. Nous restons cependant attentifs à l'évolution de cette situation macro-économique et aux implications éventuelles pour Atenor.

Au 31 décembre 2024, Atenor n'est confrontée à aucun litige significatif.

### ***Actions propres***

---

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice 2024 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société. Au 31 décembre 2024, Atenor SA ne détient plus aucune action propre. A cette même date, Atenor Group Investments détient 163 427 actions Atenor et le nombre d'actions détenues par la filiale Atenor Long Term Growth SA s'élève à 150 000 (situation inchangée par rapport à décembre 2023). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

### ***Calendrier Financier***

---

Assemblée Générale Ordinaire 2024	25 avril 2025
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2025	20 mai 2025
Résultats semestriels 2025	4 septembre 2025
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2025	19 novembre 2025
Assemblée Générale Ordinaire 2025	24 avril 2026

### ***Contact et Informations***

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Caroline Vanderstraeten (pour Twigami SRL, Chief Financial Officer) - [investors@atenor.be](mailto:investors@atenor.be).

## D. Etats financiers résumés

### Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		2024	2023*
<b>Marge brute sur cessions</b>	3	<b>46.924</b>	<b>14.013</b>
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)		321.295	78.606
Plus ou moins-valeur sur cession de participations (vente de SPV)		0	-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence		0	6.190
Coût des ventes (-)		-274.371	-70.754
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	3	<b>-14.223</b>	<b>-21.682</b>
Produits locatifs des immeubles		11.742	6.806
Autres produits opérationnels		23.562	14.973
Autres charges opérationnelles		-49.527	-43.461
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de valeur</b>		<b>32.701</b>	<b>-7.669</b>
Ajustements de valeur sur stock (-)	11	-36.475	-56.458
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-3.774</b>	<b>-64.127</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	10	7.511	-8.432
Produits financiers		5.222	5.815
<b><u>Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT</u></b>		<b>8.959</b>	<b>-66.744</b>
Charges financières (-)		-37.371	-37.620
<b><u>Résultat avant impôts</u></b>		<b>-28.412</b>	<b>-104.364</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	5	-10.723	-3.321
<b><u>Résultat après impôts</u></b>		<b>-39.135</b>	<b>-107.685</b>
Résultat attribuable aux tiers		260	-557
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>-39.395</b>	<b>-107.129</b>

#### RESULTAT PAR ACTION

	EUR	
	2024	2023
Nombre total d'actions émises	43.739.703	43.739.703
dont actions propres	313.427	313.434
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	43.426.122	10.107.697
Résultat de base par action	-0,9	-10,6
Résultat dilué par action	-0,9	-10,6

#### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

		EUR Milliers	
		2024	2023
<b><u>Résultat après impôts</u></b>		<b>-39.135</b>	<b>-107.685</b>
<b>Éléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Avantages au personnel		128	-116
<b>Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Ecart de conversion (**)		-11.544	13.583
Couverture de flux de trésorerie	13	-2.394	-252
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>-13.810</b>	<b>13.215</b>
<b>Résultat global de la période</b>		<b>-52.945</b>	<b>-94.470</b>
Résultat global part de groupe		-53.205	-93.914
Résultat global attribuable aux tiers		260	-557

(\*) Des reclassements ont été réalisés dans les chiffres comparatifs. Voir note 15.

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

## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de la situation financière

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2024	31.12.2023*
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>224.116</b>	<b>235.403</b>
Immobilisations corporelles	8	9.788	10.199
Immeubles de placement	9	21.530	21.514
Immobilisations incorporelles		136	178
Participations mises en équivalence	10	77.357	69.050
Actifs d'impôt différé		2.801	2.041
Autres actifs financiers non courants	12	107.278	132.421
Clients et autres débiteurs non courants	12	5.226	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>921.661</b>	<b>1.084.989</b>
Stocks	11	822.508	993.273
Autres actifs financiers courants	12		94
Instruments dérivés			118
Actifs d'impôt exigible		401	588
Clients et autres débiteurs courants		27.544	27.357
Paievements d'avance courants		16	11
Actifs sur contrats		2.997	3.445
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	59.485	47.506
Autres actifs courants		8.710	12.597
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.145.777</b>	<b>1.320.392</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2024	31.12.2023*
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>291.363</b>	<b>344.308</b>
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>		<b>289.877</b>	<b>343.082</b>
Capital souscrit	7	317.193	317.193
Réserves		12.348	51.743
Réserves liées aux instruments financiers de couverture		-2.276	118
Plans de pension à prestations et contributions définies		-330	-458
Ecart de conversion		-21.985	-10.441
Actions propres ( - )		-15.073	-15.073
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>1.486</b>	<b>1.226</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>388.507</b>	<b>456.696</b>
Passifs non courants portant intérêt	13	381.382	450.808
Provisions non courantes		898	0
Obligations de pension		413	565
Instruments dérivés	13	2.178	0
Passifs d'impôt différé		1.094	920
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		1.331	2.698
Autres passifs non courants		1.211	1.705
<b>Passifs courants</b>		<b>465.907</b>	<b>519.388</b>
Passifs courants portant intérêt	13	342.751	414.201
Provisions courantes		1.558	670
Instruments dérivés		98	0
Passifs d'impôt exigible		12.495	2.954
Fournisseurs et autres créditeurs courants		69.878	55.784
Passifs sur contrat		36.508	43.582
Autres passifs courants		2.619	2.197
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1.145.777</b>	<b>1.320.392</b>

(\*) Des reclassements ont été réalisés dans les chiffres comparatifs. Voir note 15.

## D. Etats financiers résumés (suite)

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

EUR Milliers		31.12.2024	31.12.2023
<b>Opérations d'exploitation</b>			
- Résultat net part de Groupe		-39.395	-107.129
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		260	-557
- Résultat des participations mises en équivalence	10	-7.511	8.432
- Charges d'intérêt		34.363	34.360
- Revenus d'intérêt		-5.215	-5.759
- Impôts courants	5	11.309	1.883
- Tantièmes versés aux administrateurs		-460	-410
<i>Résultat de l'exercice</i>		-6.649	-69.180
- Amortissements (Dotations / Reprises)	8	1.210	1.035
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		36.549	56.060
- Résultat de change non réalisé		-1.154	1.827
- Ajustements de juste valeur	9	645	399
- Provisions (Dotations / reprises)		1.685	1.535
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	5	-586	1.438
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		2	-6.154
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		38.351	56.140
- Variation de stock		125.973	-130.359
- Variation des créances et autres montants à recevoir		-9.205	16.625
- Variation des dettes commerciales		-13.471	21.206
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-231	73
- Variation des autres créances et dettes		24.237	1.455
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		127.303	-91.000
- Intérêts reçus		5.215	5.759
- Impôts sur le résultat payés		-1.820	-2.439
- Impôts sur le résultat reçus		239	657
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>		<b>162.639</b>	<b>-100.063</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-911	-825
- Acquisitions d'immobilisations financières		-682	-1.805
- Nouveaux prêts accordés		-12.663	-22.528
<i>Sous-total des investissements acquis</i>		-14.256	-25.158
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	3
- Cessions d'immobilisations financières			17.516
- Remboursements d'emprunts		37.690	26.222
<i>Sous-total des investissements cédés</i>		37.692	43.741
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>		<b>23.436</b>	<b>18.583</b>
<b>Opérations de financement</b>			
- Augmentations de capital	7		175.633
- Actions propres			-7
- Nouveaux emprunts		140.742	324.052
- Remboursements d'emprunts		-279.061	-350.400
- Intérêts payés		-36.078	-34.701
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6		-10.011
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>		<b>-174.397</b>	<b>104.566</b>
<b>Variation nette de la période</b>			
- Trésorerie de début d'exercice		47.506	25.168
- Variation nette de trésorerie		11.678	23.086
- Variations non monétaires		301	-748
- Trésorerie de fin d'exercice	12	59.485	47.506

## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Résultat reporté	Réserves liées aux instruments financiers de couverture	Plans de pension à prestations et contributions définies	Ecart de conversion	Actions propres	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2023</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2023</b>		<b>72.039</b>	<b>61.582</b>	<b>176.822</b>	<b>370</b>	<b>-342</b>	<b>-24.024</b>	<b>-15.073</b>	<b>2.244</b>	<b>273.618</b>
Résultat de l'exercice		-	-	-107.129	-	-	-	-	-557	-107.686
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	-	-252	-116	13.583	-	-	13.215
<b>Résultat global total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-107.129</b>	<b>-252</b>	<b>-116</b>	<b>13.583</b>	<b>-</b>	<b>-557</b>	<b>-94.471</b>
Augmentation de capital	7	185.525	3.987	0	-	-	-	-	-	189.512
Frais d'augmentation de capital		-	-5.940	0	-	-	-	-	-	-5.940
Dividendes	6	-	-	-17.950	-	-	-	-	-	-17.950
Autres		-	-	0	-	-	-	-	-461	-461
<b>Solde de clôture au 31.12.2023</b>		<b>257.564</b>	<b>59.629</b>	<b>51.743</b>	<b>118</b>	<b>-458</b>	<b>-10.441</b>	<b>-15.073</b>	<b>1.226</b>	<b>344.308</b>
<b>2024</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2024</b>		<b>257.564</b>	<b>59.629</b>	<b>51.743</b>	<b>118</b>	<b>-458</b>	<b>-10.441</b>	<b>-15.073</b>	<b>1.226</b>	<b>344.308</b>
Résultat de l'exercice		-	-	(39.395)	-	-	-	-	-	-39.395
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	-	(2.394)	128	(11.544)	-	-	-13.810
<b>Résultat global total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-39.395</b>	<b>-2.394</b>	<b>128</b>	<b>-11.544</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-53.205</b>
Autres		-	-	-	-	-	-	-	260	260
<b>Solde de clôture au 31.12.2024</b>		<b>257.564</b>	<b>59.629</b>	<b>12.348</b>	<b>-2.276</b>	<b>-330</b>	<b>-21.985</b>	<b>-15.073</b>	<b>1.486</b>	<b>291.363</b>

<sup>(1)</sup> Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Le groupe a jugé, que compte tenu de l'ambivalence des principaux indicateurs habituellement utilisés, l'utilisation de la devise locale des différents pays comme monnaie fonctionnelle est la représentation la plus fidèle des effets économiques des transactions des entités conformément aux exigences de la norme IAS 21 § 12.

Les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par la dégradation du Forint (€- 10,6 M) et du Zloty (€ - 2,2 M) partiellement compensée par l'amélioration de la livre sterling (€ + 1,3 M) par rapport à l'Euro.

## NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31.12.2024

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

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 février 2025.

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

#### **1. Bases de préparation**

##### Principe comptable de continuité :

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

Au cours de l'année 2024, Atenor a réalisé plusieurs transactions et pris différentes mesures entraînant une réduction de l'endettement net du groupe et une contribution positive aux résultats, notamment :

- La poursuite de la politique de remplacement graduel du financement « Corporate » et market (Bonds et CP) par du financement bancaire de projets,
- La concrétisation du Centre de conférence Realex à la Commission européenne (vente en état futur d'achèvement),
- La poursuite de la construction des projets prévus Au Fil des Grands Prés (bureaux), City Dox 5, UP-site Bucharest, Lake11 Home&Park (Budapest) en vue de leur livraison et de leur paiement par les acquéreurs,
- La cession des projets Twist au Luxembourg, Am Wehrhahn à Düsseldorf, Lakeside à Varsovie et la vente du terrain de Au Fil des Grands Prés à Mons pour la construction de 359 appartements,
- La vente en état futur d'achèvement du projet WellBe à Lisbonne.

Au cours de cette même période, Atenor a diminué sa dette nette consolidée de 152,9 millions d'euros, comprenant le remboursement de Bonds (obligations et Green EMTN) arrivés à échéance pour un montant de 83,1 millions d'euros.

Le paysage macroéconomique 2025 présente encore un certain degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales tant géopolitiques qu'économiques. Ces dernières pourraient entraîner désordres et perturbations dans l'activité économique et sociale, en particulier dans le secteur immobilier.

Dans ce contexte, Atenor a réalisé plusieurs analyses de sensibilité en tenant compte des hypothèses et incertitudes évoquées ci-avant afin de considérer des éventualités à impact négatif sur la trésorerie. Certaines analyses de sensibilité impliquent une augmentation des moyens propres de l'entreprise, dont la possibilité a été étudiée.

Sur base de ces analyses, le groupe a préparé des prévisions de trésorerie à 18 mois qui démontrent qu'il devrait disposer des liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses, entre autres en ce qui concerne le renouvellement de certaines lignes bancaires, de la cession effective de certains projets arrivés au terme de leur développement et éventuellement d'une augmentation des moyens propres.

A ce jour, Atenor estime que l'ensemble des dispositions prises et étudiées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2024 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2024, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

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

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2024 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2023 à l'exception des éléments suivants :

- La présentation du compte de résultats a été modifiée, en s'inspirant des principes de la future norme IFRS 18, sans pour autant l'appliquer dans son intégralité (mise en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027), afin d'offrir une meilleure lisibilité et comparabilité des informations. Les chiffres comparatifs 2023 ont donc été retraités afin de prendre en compte cette nouvelle présentation. Cette modification n'a pas d'impact sur le compte de résultat, autre que sa présentation, et n'a pas d'impact sur les fonds propres ou sur le bilan (voir note 14)
- En application d'IAS 28, les montants négatifs des participations mises en équivalence (lorsque la part du Groupe dans l'actif net des coentreprises dépasse le montant des participations) sont déduits des autres éléments constituant l'investissement net, notamment les prêts réalisés à ces entités. Les montants négatifs au 31 décembre 2023 (€ 8,3 M) étaient comptabilisés en provisions à long terme. Les chiffres comparatifs 2023 ont donc été retraités afin de prendre en compte ce reclassement. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation et le total du bilan (voir note 15).
- En application d'IFRS 15, les engagements commerciaux pris par le groupe vis-à-vis d'acquéreur (garantie locative, garantie de rendement, aménagement locatif) ont été reclassés de la rubrique des provisions où ils étaient précédemment comptabilisés en négatifs (€ 9,3 M au 31 décembre 2023) vers la rubrique des « passifs au titre de remboursement futur ». Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan (voir note 15).
- Les dépôts à court terme précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers à court terme » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Ce reclassement n'a pas d'impact sur le compte de résultat, ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan (voir note 15).
- Les actifs sur contrat qui étaient précédemment comptabilisés en « clients et autres débiteurs » ont été reclassés vers la rubrique d'« actifs sur contrats » et les passifs sur contrat précédemment comptabilisés en « autres dettes » ont été reclassés en « passifs sur contrats ». Ces reclassements ont été effectués dans les chiffres comparatifs 2023. Ces reclassements n'ont pas d'impact sur le compte de résultats, ni sur les fonds propres du groupe et n'impactent que la présentation du bilan (voir note 15).

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris en page 4.

### **Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2024 dans l'Union Européenne**

- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* : *Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants*
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location* : *Dettes de location dans un contrat de cession-bail*
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers* : *Informations à fournir* : *Accords de financement de fournisseurs*

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2024, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

### **Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 01.01.2024**

- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* : *Absence de Convertibilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2025)
- IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 *Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public* : *Informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Classement et évaluation des instruments financiers* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles – *Volume 11* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen).

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

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

**Note 3. Marge brute sur cessions et autres résultats opérationnels**

	EUR Milliers	
	2024	2023
<b>Marge brute sur cessions</b>	<b>46.924</b>	<b>14.013</b>
dont chiffre d'affaires (vente d'actifs)	321.295	78.606
dont plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)		-29
dont résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence		6.190
dont coût des ventes (-)	-274.371	-70.754

La marge brute sur cessions au 31 décembre 2024 s'établit à 46,9 millions d'euros à comparer à 14 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle découle principalement (a) des revenus liés à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement du projet Realex pour un montant de 96,3 millions d'euros, (b) la vente du projet de bureau Twist pour un montant de 77 millions d'euros en plus du revenu lié à la vente des appartements pour un montant de 5,2 millions d'euros (c) la vente du projet Lakeside pour un montant de 67,5 millions d'euros, (d) le revenu dégagé sur la vente des appartements du projet résidentiel City Dox pour un total de 34,9 millions d'euros, (e) la vente du projet Am Wehrhahn pour 18,1 millions d'euros, (f) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour 11 millions d'euros.

	EUR Milliers	
	2024	2023
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>		
Produits locatifs des immeubles	<b>11.742</b>	<b>6.806</b>
Autres produits opérationnels	<b>23.562</b>	<b>14.973</b>
Autres charges opérationnelles	<b>-49.527</b>	<b>-43.461</b>
dont services et biens divers	-24.091	-15.576
dont frais de personnel	-6.017	-5.604
dont autres charges	-23.136	-22.204
dont gains / pertes de change	3.717	-77
<b>Total</b>	<b>-14.223</b>	<b>-21.682</b>

Les revenus locatifs des immeubles @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 et Bakerstreet I totalisent 11,7 millions d'euros, tandis que les autres produits opérationnels comprennent principalement (a) les refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés ou loués ainsi que la refacturation d'autres charges locatives notamment sur les projets Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam et @Expo pour un montant total de 15,5 millions d'euros et (b) une récupération de charges d'urbanisme de 2,4 millions d'euros. Le solde des autres produits opérationnels (€ 5,6 M) est composé de refacturations sur l'ensemble des autres projets du portefeuille et de divers produits opérationnels.

Les autres charges opérationnelles augmentent par rapport à 2023 (€ + 6,1 M) en lien avec l'augmentation des produits locatifs et refacturations d'aménagements et charges locatives.

**Note 4. Information sectorielle**

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

Par conséquent, la présentation d'une information sectorielle n'est pas applicable. Nous présentons à la note 14, les informations établies et suivies par le Management qui sont fournies au Conseil d'Administration pour le suivi de la performance financière, reprises sous l'intitulé APM (Alternative Performance Measures).

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

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

I. Ventilation des taxes	EUR Milliers	
	2024	2023
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-11.350	-1.759
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	41	-124
<b>Total impôts courants</b>	<b>-11.309</b>	<b>-1.883</b>
<b>Impôts différés</b>		
Afférents à l'exercice	571	67
Afférents aux pertes fiscales	15	-1.505
<b>Total impôts différés</b>	<b>586</b>	<b>-1.438</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-10.723</b>	<b>-3.321</b>

Pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2024, la charge d'impôts s'élève à - 10,7 millions d'euros et est essentiellement composée d'impôts effectifs et différés passifs relatifs aux projets Realex, Twist et City Dox.

#### **Note 6. Dividendes payés**

Pour rappel, aucun dividende n'a été distribué en 2024 au titre de l'exercice 2023.

#### **Note 7. Capital**

Au 31 décembre 2024, l'actionnariat de la société se présente de la manière suivante :

Actionnariat au 31.12.2024	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de	
			l'action de concert	Participation %
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 Sonnevillle SA <sup>(1)(2)</sup> & consorts	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>Sous-total</b>	<b>30.370.891</b>	<b>69,4</b>	<b>21.099.183</b>	<b>48,24</b>
Actions propres	0	0,0		
Actions d'autocontrôle	313.427	0,7		
Public	13.055.385	29,8		
<b>Total</b>	<b>43.739.703</b>	<b>100,0</b>		

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

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

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 % des titres avec droit de vote.

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

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 10,2 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ce poste comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16).

Il n'y a pas eu d'investissements significatifs en 2024.

Les amortissements au 31 décembre 2024 s'élèvent à 1,2 million d'euros (à comparer à € 1,0 M au 31 décembre 2023).

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

### Note 9. Immeubles de placement

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble, actuellement loué à hauteur de 91 % dont 16 % à Atenor SA (siège social du groupe), génère des revenus locatifs nets de 1,1 million d'euros au 31 décembre 2024. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra faire ultérieurement l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

En application d'IAS 40, il est évalué à sa juste valeur nette (€ 21,5 M), basé sur un rapport d'expert au 31 décembre 2023 qui n'a pas révélé de différence de valeur significative par rapport à 2022 (perte de € 0,4 M en 2023). Il n'y a pas d'évolution notable à signifier au cours de 2024. Les hypothèses de valorisation ont été mises à jour en fonction de l'état locatif au 31 décembre 2024 sans modification matérielle de valeur.

Compte tenu de l'impact marginal que cela représenterait au regard du travail de suivi à réaliser, le groupe n'a pas procédé au reclassement de la partie occupée par Atenor SA sous le poste des immobilisations corporelles en contradiction au prescrit d'IAS 40 par 9(c). L'impact marginal évoqué ci-dessus est à apprécier au regard de la possibilité offerte par IAS 16 d'évaluer un immeuble selon le modèle de réévaluation par lequel la variation de juste valeur est enregistrée en autres éléments du résultat global.

EUR Milliers	2024	2023
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	21.514	21.482
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-645	-399
Investissements	661	431
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)		
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>21.530</b>	<b>21.514</b>

### Note 10. Participations mises en équivalence

Participations	EUR Milliers	
	2024	2023
Victor Estates	250	550
Victor Properties	-21	3
Victor Bara	4.009	4.142
Victor Spaak	7.193	7.424
Immoange	342	525
CCN Development et ses filiales	42.440	49.896
Cloche d'Or Development	1.904	1.139
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3.863	4.036
Square 48	1.989	1.335
Tage Une Fois	15.388	
<b>Total</b>	<b>77.357</b>	<b>69.050</b>

Mouvements des participations	EUR Milliers	
	2024	2023
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	69.050	83.380
Part dans le résultat	7.511	-8.432
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations		221
Cessions		-11.108
Augmentations de capital	680	1.340
Transferts (vers) d'autres rubriques	116	3.648
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>77.357</b>	<b>69.050</b>

EUR Milliers	2024		2023	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- Immoange (part de groupe : 50%)	-	3.594	-	2.885
- Victor Estates (part de groupe : 50%)	-	5.943	-	5.644
- Victor Properties (part de groupe : 50%)	-	353	-	326
- Victor Bara (part de groupe : 50%)	-	2.547	-	2.415
- Victor Spaak (part de groupe : 50%)	-	4.509	-	4.278
- CCN Développement et ses filiales (part de groupe : 50%)	-	3.567	-	16.689
- Cloche d'Or Development (part de groupe : 50%)	-	37.138	-	30.977
- Ten Brinke Mybond Verheeskade (part de groupe : 50%)	-	8.439	-	8.149
- Laakhaven Verheeskade II (part de groupe : 50%)	-	15.739	-	15.435
- Lankelz Foncier (part de groupe : 50%)	-	18.973	-	18.693
- Square 42 (part de groupe : 50%)	-	5.692	-	5.291
- Tage Une Fois (part de groupe : 51%)	-7.105		-	20.758
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>-7.105</b>	<b>106.494</b>		<b>131.540</b>

Au 31 décembre 2024, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses filiales), Cloche d'Or, Perspectiv, Square 42 et Kyklos au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42, Square 48), Verheeskade I et II aux Pays-Bas (TBMB et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que WellBe au Portugal (Tage une fois).

Au 31 décembre 2024, les montants dus par les sociétés liées au groupe s'élèvent à 106,5 millions d'euros en diminution de 25,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 (€ 131,5 M). Cette diminution s'explique principalement par (a) la vente du projet WellBe qui a permis le remboursement de la dette de la société Tage Une Fois (€ - 21,1 M), (b) le remboursement d'une partie de la dette CCN Développement (€ - 16,5 M) et (c) les nouveaux prêts réalisés (€ 12,6 M).

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées. Les informations mises à jour concernant les autres parties liées feront l'objet d'une note dans le rapport annuel. Un reclassement de 8,3 millions a eu lieu dans les chiffres comparatifs de 2023 de la rubrique des provisions aux montants dus par les sociétés liées au groupe (voir note 15).

### **Note 11. Stocks**

EUR Milliers	2024	2023
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>993.273</b>	<b>962.407</b>
Dépenses capitalisées	137.865	194.343
Cessions de l'exercice	-274.371	-70.755
Sorties du périmètre		-57.477
Transferts de / vers la catégorie "stock"		-111
Coûts d'emprunt (IAS 23)	10.533	6.771
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-8.317	13.917
Pertes de valeur (comptabilisées)	-36.557	-55.869
Pertes de valeur (reprises)	82	47
<b>Mouvements de la période</b>	<b>-170.765</b>	<b>30.866</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>822.508</b>	<b>993.273</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	261.904	256.538

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 822,5 millions d'euros, en diminution nette de 170,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 (€ 993,3 M).

Cette variation nette résulte principalement :

- de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et NBS10 (Londres), soit un montant de + 128,8 millions d'euros (sur un total de € + 137,9 M),
- de la vente à l'avancement du Centre de Conférence Realex et des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés, des ventes d'appartements des projets City Dox, Twist et Au Fil des Grands Prés et de la vente des immeubles de bureaux des projets Twist, Lakeside et Am Wehrhahn, soit un montant de - 269,8 millions d'euros (sur un total de € - 274,4 M),
- d'une adaptation de la valeur du stock en fonction des conditions de marché indiquant une valeur potentiellement inférieure à la valeur comptable historiquement reconnue (€ - 36,6 M).

Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de - 8,3 millions d'euros.

EUR Milliers	2024	2023
Terrains et bâtiments	350.073	435.588
Projets en cours	176.272	289.694
Projets terminés	296.163	267.991
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>822.508</b>	<b>993.273</b>

Les principales variations du stade de développement des projets s'expliquent d'une part, par la vente du Centre de Conférence du projet Realex, la vente des projets Twist, Lakeside, Am Wehrhahn et City Dox et d'autre part, par le lancement de la construction de Realex (Centre de conférence et bureaux), la livraison du projet Bakerstreet et les réductions de valeur sur stock.

## Note 12. Actifs financiers courants et non courants

EUR Milliers	2024				2023			
	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>								
<b>Actifs financiers non courants</b>								
Solde d'ouverture	132.421		0		97.248		10.176	
Acquisitions	12.663		5.531		22.528			
Remboursements (-)	-37.690				-26.222			
Sorties du périmètre					47.177			
Transferts (vers) d'autres rubriques	-117				-8.312		-10.475	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation			-354				299	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	1		49		2			
<b>Solde de clôture</b>	<b>107.278</b>		<b>5.226</b>		<b>132.421</b>		<b>0</b>	
Juste valeur	107.278		5.226		132.421		0	
Valorisation niveau 3			niveau 3		niveau 3		niveau 3	
<b>Actifs financiers courants</b>								
Solde d'ouverture	94	118	27.956	47.506	263		37.725	25.167
Variations nettes	-49		150	11.678			-18.623	23.087
Cessions (-)								
Sorties du périmètre							-1.884	-1.551
Transferts (vers) d'autres rubriques (Reprise des) pertes de valeur (-)	-45		-29		-169	370	10.579	-68
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			-116	301			227	803
Autre augmentation (diminution)		-118				-252		
<b>Solde de clôture</b>			<b>27.961</b>	<b>59.485</b>	<b>94</b>	<b>118</b>	<b>27.956</b>	<b>47.506</b>
Juste valeur			27.961	59.485	94	118	27.956	47.506

Les « Autres actifs financiers non courants » concernent principalement les avances accordées aux sociétés mises en équivalence (€ 106,5 M). La variation nette de l'exercice s'explique notamment par les mouvements sur les avances octroyées (€ 12,6 M) et remboursées (€ - 37,5 M) par (a) Tage Une Fois suite à la cession de son immeuble, (b) CCN Development suite à l'obtention d'un crédit bancaire et (c) le transfert de l'exercice des montants négatifs des participations mises en équivalence. (Se référer à la note 10).

« Les clients et autres débiteurs non courants » reprennent le solde de la créance à encaisser sur l'acquéreur du projet Lakeside (échéance 30/06/2026). Cette créance qui ne porte pas intérêt a été actualisée générant une perte de - 0,4 million d'euros.

« Les clients et autres débiteurs courants » restent stables par rapport à l'exercice précédent. Ce poste reprend les créances commerciales du groupe (€ 11,2 M), les créances d'impôts et de TVA (€ 6,7 M) et des créances diverses (€ 10,0 M)

Les risques de change, de défaut, de crédit et de liquidité seront détaillés dans la note 16 du rapport financier annuel 2024.

### Analyse de sensibilité

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

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

	EUR Milliers	
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		
Dépôts à court terme	884	1.830
Soldes bancaires	58.599	45.675
Soldes en caisse	2	1
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>59.485</b>	<b>47.506</b>

La rubrique « Dépôts à court terme » reprend le compte bloqué (total de € 0,9 M) au profit de la banque KBC dans le cadre du crédit de 18,9 millions d'euros relatif au projet Beaulieu. Les dépôts à court terme de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2023, précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers à court terme » ont été reclassés en 2024 dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Se référer à la note 15.

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

EUR Milliers	Courant	Non courant						Total courant et non courant	Juste valeur (*)
	1 an au plus	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total		
<b>2024</b>									
<b>Instruments dérivés</b>	98		1.222			956	2.178	2.276	<b>2.276</b>
<b>Dettes financières</b>									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	766	755	568	378	51	4.449	6.201	6.967	6.967
Etablissements de crédit	219.823	38.198	82.897	2.188	33.465	15.567	172.315	392.138	387.334
Emprunts obligataires	65.000	65.000	75.000	55.000			195.000	260.000	241.737
Autres emprunts	49.300	3.000	5.000				8.000	57.300	56.646
Intérêts non échus et coûts amortis	7.862	-95	-30	-9			-134	7.728	7.728
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>342.751</b>	<b>106.858</b>	<b>163.435</b>	<b>57.557</b>	<b>33.516</b>	<b>20.016</b>	<b>381.382</b>	<b>724.133</b>	<b>700.412</b>
<b>Autres passifs financiers</b>									
Passifs d'impôt exigible	12.495							12.495	12.495
Dettes commerciales	29.647							29.647	29.647
Dettes de TVA	18.187							18.187	18.187
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	405							405	405
Passifs au titre de remboursements futurs	5.243	331					331	5.574	5.574
Autres dettes	16.396	1.000					1.000	17.396	17.396
Autres passifs financiers		1.211					1.211	1.211	1.211
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>82.373</b>	<b>2.542</b>					<b>2.542</b>	<b>84.915</b>	<b>84.915</b>
	<b>Courant</b>	<b>Non courant</b>							
<b>2023</b>									
<b>Instruments dérivés</b>									
<b>Dettes financières</b>									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	675	692	678	487	295	4.319	6.471	7.146	7.146
Etablissements de crédit	273.860	96.209	11.642	45.286	302	5.626	159.065	432.925	434.006
Emprunts obligataires	65.000	65.000	65.000	75.000	55.000		260.000	325.000	295.169
Autres emprunts	64.200	17.500	3.000	5.000			25.500	89.700	88.393
Intérêts non échus et coûts amortis**	10.466	-95	-95	-30	-8		-228	10.238	10.238
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>414.201</b>	<b>179.306</b>	<b>80.225</b>	<b>125.743</b>	<b>55.589</b>	<b>9.945</b>	<b>450.808</b>	<b>865.009</b>	<b>834.952</b>
<b>Autres passifs financiers</b>									
Passifs d'impôt exigible	2.954							2.954	2.954
Dettes commerciales	42.053							42.053	42.053
Dettes de TVA	1.076							1.076	1.076
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	639							639	639
Passifs au titre de remboursements futurs	7.271	1.901					1.901	9.172	9.172
Autres dettes	4.745	797					797	5.542	5.542
Autres passifs financiers		1.705					1.705	1.705	1.705
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>58.738</b>	<b>4.403</b>					<b>4.403</b>	<b>63.141</b>	<b>63.141</b>

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

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe ou flottant non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de clôture.
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt seront détaillés dans la note 20 du rapport financier annuel 2024.

(\*\*) Les intérêts non échus et coûts amortis étaient précédemment comptabilisés dans les autres passifs courants. En application d'IFRS 9, au 31 décembre 2024 les intérêts à imputer et coûts amortis ont été reclassés des autres passifs courants vers les passifs courants portant intérêt dans les chiffres comparatifs. Se référer à la note 15.

## Dettes financières

DETtes FINANCIERES		Valeur nominale en EUR	
		2024	2023
<b>Emprunts obligataires</b>			
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024		30.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40.000.000	40.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024		35.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65.000.000	65.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25.000.000	25.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75.000.000	75.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - à 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55.000.000	55.000.000
<b>Total emprunts obligataires</b>		<b>260.000.000</b>	<b>325.000.000</b>
<b>Etablissements de crédit</b>			
Atenor Long Term Growth			5.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)		10.000.000
	Corporate (Belfius)	156.597.540	169.000.000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)		15.000.000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	12.025.000	12.675.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite île)	9.942.400	10.100.000
	Realex (via Leaselex)	25.000.000	60.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000	18.900.000
	Highline & Soap House (via Highline)	7.406.613	7.406.613
	Twist (via Atenor Luxembourg)		32.500.000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45.000.000	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)		16.775.000
	UP-site (via NOR Residential Solutions)	24.999.999	22.960.198
	@Expo (via NOR Real Estate)	10.764.170	
	Olympia A (via Hungaria Greens)	9.089.505	6.733.509
	Lake 11 (via Lake Greens)	35.912.630	
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)	36.500.013	
<b>Total établissements de crédit</b>		<b>392.137.871</b>	<b>432.930.320</b>
<b>Autres emprunts</b>			
CP	2024		28.000.000
	2025	30.800.000	
NEU CP	2025	1.000.000	
MTN	2024		1.000.000
	2025	5.000.000	5.000.000
	2026	500.000	500.000
EMTN	2024		8.100.000
	2025	10.000.000	10.000.000
	2026	2.500.000	2.500.000
	2027	5.000.000	5.000.000
Green EMTN	2024		10.000.000
	2025	2.500.000	2.500.000
Fonds privés	Twist (via Atenor Luxembourg)		17.100.000
<b>Total autres emprunts</b>		<b>57.300.000</b>	<b>89.700.000</b>
<b>Dettes de loyers (IFRS 16)</b>			
Atenor		243.239	
Atenor Luxembourg		404.754	555.325
Atenor France		149.018	229.504
Atenor Deutschland		64.470	102.053
Atenor Hungary		1.420.414	1.777.044
Atenor Portugal		252.723	
Atenor Romania		112.374	162.363
Fleethouse		4.319.717	4.319.858
<b>Total dettes de loyers</b>		<b>6.966.708</b>	<b>7.146.148</b>
<b>Total des intérêts non échus et coûts amortis</b>		<b>7.861.629</b>	<b>10.465.748</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>		<b>724.266.209</b>	<b>865.242.216</b>
	<b>Financements verts</b>	<b>371.925.826</b>	<b>371.141.811</b>
		<b>56,0%</b>	<b>45,4%</b>

EUR Milliers

2024	Courant		Total
	1 an au plus	Non courant plus d'1 an	
DETTES FINANCIERES			
<b>Mouvements sur les dettes financières</b>			
<b>Au 31.12.2023</b>	<b>414.201</b>	<b>450.808</b>	<b>865.009</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	24.624	116.018	140.642
- Remboursements d'emprunt	-271.839	-6.514	-278.353
- Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	33	496	529
- Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-708		-708
- Variations résultant des changements de taux de change	-34	-448	-482
- Transfert court terme / long terme	179.072	-179.072	0
- Variation des intérêts à imputer	-2.604		-2.604
- Autres	6	94	100
<b>Au 31.12.2024</b>	<b>342.751</b>	<b>381.382</b>	<b>724.133</b>

Se référer au commentaire de la page 5 sur le bilan consolidé et la diminution de l'endettement.

Au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024, et compte tenu de la reclassification des intérêts non échus, les dettes financières passent de 865 millions d'euros à 724,1 millions d'euros, soit une diminution de - 140,9 millions d'euros.

Les nouveaux emprunts de l'année reprennent notamment :

- Les crédits relatifs aux projets Lake 11 (€ 42,6 M), Realex (€ 25 M), Bakerstreet (€ 35,8 M) et @Expo (€ 11 M) ;
- L'augmentation de l'encours CP à hauteur de € 3,8 millions ;
- La ligne Belfius de 18 millions d'euros au 31 décembre 2024 (initialement € 32,3 M et remboursée de € 14,3 M durant l'année);
- L'augmentation de l'encours des crédits relatifs aux projets UP-site Bucharest et Olympia A respectivement de 2 millions et € 2,4 millions d'euros.

Les remboursements concernent principalement :

- Les crédits Realex (€ 60 M), Twist (€ 32,5 M et 17,1 M) et Lakeside (€ 16,7 M) suite à la vente des projets;
- La diminution de lignes corporate Belfius à hauteur de 36,3 millions d'euros ;
- Deux emprunts obligataires de respectivement € 35 et 30 millions, deux EMTN pour un total de 18,1 millions d'euros et un MTN de 1 million d'euros ;
- Le crédit de caisse CEHDF de 15 millions d'euros ;
- Le crédit corporate de 10 millions d'euros auprès de BNPPF.

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

### Instruments dérivés

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

En 2024, le Groupe a poursuivi la mise en place de couverture de taux d'intérêts afin de se prémunir contre les incertitudes économiques persistantes. Ces couvertures de taux d'intérêts incluent un collar de 75 millions d'euros pour Atenor SA et plusieurs instruments pour des projets spécifiques, tels que des IRS et des CAP, afin de se protéger contre les incertitudes économiques.

### Note 14. Nouvelle présentation du compte de résultats et APM

Atenor a adapté la présentation du compte de résultats consolidés, en s'inspirant des principes de la future norme IFRS 18, sans pour autant l'appliquer dans son intégralité (mise en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027), afin d'offrir une meilleure lisibilité et comparabilité de ses informations financières. Les flux opérationnels sont à présent regroupés par nature pour améliorer la compréhension du compte de résultats. Les chiffres comparatifs 2023 ont été retraités selon cette nouvelle présentation et font l'objet d'une réconciliation entre l'ancienne version et la nouvelle version ci-dessous.

Cette modification n'a pas d'impact sur le compte de résultat, autre que sa présentation, et n'a pas d'impact sur les fonds propres et sur le bilan consolidé.

En parallèle, Atenor publie également une liste d'APM (Alternative Performance Measures) qui sont établies et suivies par le Management, et fournies au Conseil d'administration. Ces APM résultent de la volonté de présenter des chiffres tels qu'ils sont suivis par le Management et le Conseil d'administration, représentant les activités de la société indépendamment de leur structuration transactionnelle (« asset deal » ou « share deal ») et de leur méthode de comptabilisation (méthode globale ou mise en équivalence). Les produits et charges relatifs aux projets dans des sociétés mises en équivalence et aux ventes en « share deal » sont ventilés selon leur nature (chiffre d'affaires, coût des ventes, autres produits et charges opérationnels, frais financiers, impôts), sur base de la valorisation du projet dans le cadre de la transaction. Une réconciliation des chiffres tels que repris dans le compte de résultats IFRS avec les APM est réalisée ci-dessous.

	Notes	EUR Milliers	
		2024	2023*
<b>Marge brute sur cessions</b>	3	<b>46.924</b>	<b>14.013</b>
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)		321.295	78.606
Plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)		0	-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence		0	6.190
Coût des ventes (-)		-274.371	-70.754
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	3	<b>-14.223</b>	<b>-21.682</b>
Produits locatifs des immeubles		11.742	6.806
Autres produits opérationnels		23.562	14.973
Autres charges opérationnelles		-49.527	-43.461
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de valeur</b>		<b>32.701</b>	<b>-7.669</b>
Ajustements de valeur sur stock (-)	11	-36.475	-56.458
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-3.774</b>	<b>-64.127</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	10	7.511	-8.432
Produits financiers		5.222	5.815
<b><u>Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT</u></b>		<b>8.959</b>	<b>-66.744</b>
Charges financières (-)		-37.371	-37.620
<b><u>Résultat avant impôts</u></b>		<b>-28.412</b>	<b>-104.364</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	5	-10.723	-3.321
<b><u>Résultat après impôts</u></b>		<b>-39.135</b>	<b>-107.685</b>
Résultat attribuable aux tiers		260	-557
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>-39.395</b>	<b>-107.129</b>

Réconciliation du compte de résultats 2023 dans sa nouvelle forme avec le compte de résultats de l'exercice 2023 tel que publié :

	Chiffres comparatifs 2024 31-12-23	Version 2023 publiée 31-12-23	
<b>Marge brute sur cessions</b>	<b>14.013</b>	<b>89.474</b>	<b>Produits des activités ordinaires</b>
Chiffre d'affaires (Vente d'actifs)	78.607	82.668	Chiffre d'affaires
Plus ou moins valeur sur cession de participations (Ventes de SPV)	-29	6.806	Produits locatifs des immeubles
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés MEE	6.190	17.073	<b>Autres produits opérationnels</b>
Coûts des ventes	-70.755	6.190	Résultat sur cession d'actifs financiers
		10.912	Autres produits opérationnels
<b>Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>-21.682</b>	<b>-29</b>	Plus-values sur cession d'actifs non financiers
Produits locatifs des Immeubles	6.806		
Autres revenus opérationnels	14.973	-170.675	<b>Charges opérationnelles (-)</b>
Autres charges opérationnelles	-43.462	-161.697	Matières premières et consommables utilisés (-)
		125.613	Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de valeur</b>	<b>-7.670</b>	<b>-5.604</b>	Frais de personnel (-)
Ajustements de valeur sur stock	-56.458	-1.035	Dotations aux amortissements (-)
		-56.458	Ajustements de valeur (-)
		-71.494	<b>Autres charges opérationnelles (-)</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-64.128</b>	<b>-64.128</b>	<b>Résultat opérationnel - EBIT</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>-8.432</b>	<b>-37.620</b>	<b>Charges financières (-)</b>
Produits financiers	5.816	5.816	Produits financiers
		-8.432	<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>
<b>Résultat avant charges d'intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>-66.744</b>	<b>-104.365</b>	<b>Résultat avant impôts</b>
Charges financières	-37.620	-3.321	Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)
	0		<b>Résultat après impôts</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-104.365</b>	<b>-107.686</b>	Résultat après impôts des activités abandonnées
Charges d'impôts	-3.321	0	
	0		<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Résultat après impôts</b>	<b>-107.686</b>	<b>-107.686</b>	Résultat participations ne donnant pas le contrôle
Résultat attribuable aux tiers	-557	-557	<b>Résultat Part de Groupe</b>
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>-107.129</b>	<b>-107.129</b>	Chiffre d'affaires, autres produits opérationnels et plus-values sur cession d'actifs non financiers*
Chiffre d'affaires, autres produits opérationnels et moins-valeur sur cession de participations (Ventes de SPV)	93.551	93.551	Charges opérationnelles hors ajustements de valeur**
Coût des ventes et autres charges opérationnelles	-114.217	-114.217	Montants qui se retrouvent identiquement dans la nouvelle présentation et dans la version publiée des comptes.
Montants qui se retrouvent identiquement dans la nouvelle présentation et dans la version publiée des comptes.			

\* Une partie du chiffre d'affaires 2023 correspond à la facturation de la gestion des projets des sociétés mises en équivalence. En 2024, à la différence de 2023, le chiffre d'affaires ne consiste plus qu'en vente d'actifs et ces produits opérationnels sont dès lors reclassés dans les chiffres comparatifs 2023 du chiffre d'affaires (prestations de service) vers les autres produits opérationnels pour un montant de € 4,1 M.

\*\* Les charges opérationnelles de l'exercice 2023 ont été ventilées dans les chiffres comparatifs du compte de résultats 2024 entre les dépenses activées sur les projets, constituant le stock et les dépenses non activées qui représentent les dépenses de structure ou des frais projets qui font éventuellement l'objet d'une refacturation (frais d'aménagement locatif, charges locatives, etc.).

**APM – définitions :**

**Chiffre d'affaires :** correspond à la somme (i) du chiffre d'affaires IFRS, (ii) la valorisation du projet qui a été utilisé pour déterminer le prix des actions des projets vendus sous forme de « share deal » et (iii) la ventilation en chiffre d'affaires de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence pour les projets vendus dans des sociétés mises en équivalence.

**Marge brute sur cessions :** correspond au chiffre d'affaires moins le coût des ventes y relatif (y inclus les projets vendus en share deal et vendus dans des sociétés mises en équivalence).

**Résultat opérationnel avant ajustement de valeur :** différence entre les produits opérationnels et les charges opérationnelles (y inclus les projets vendus en share deal et les projets mis en équivalence), avant d'éventuels ajustements de valeur.

**EBIT :** résultat IFRS avant charges d'intérêts et impôts.

**Endettement financier net :** endettement portant intérêts à long terme et à court terme moins le cash et les équivalents de trésorerie, selon les chiffres repris dans le bilan IFRS.

**Ratio de solvabilité :** ratio entre d'une part, les fonds propres et d'autre part la somme des fonds propres et de l'endettement financier net selon les chiffres repris dans le bilan IFRS (fonds propres/(fonds propres + endettement financier net)).

## Réconciliation du compte de résultats IFRS 2023 et 2024 avec les APM :

	Vue IFRS 31/12/2024	Retraitements	Vue Management 31/12/2024	Vue IFRS 31/12/2023	Retraitements	Vue Management 31/12/2023
<b>Marge brute sur cessions</b>	<b>46.923</b>		<b>70.650</b>	<b>14.013</b>		<b>14.458</b>
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)	321.295	69.154	390.448	78.607	51.902	130.508
Plus ou moins value sur cession de participations (vente de SPV)				-29		-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence				6.190	-6.190	0
Coût des ventes	-274.371	-45.427	-319.798	-70.755	-45.266	-116.021
<b>Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>-14.222</b>		<b>-12.462</b>	<b>-21.682</b>		<b>-19.088</b>
Produits locatifs des immeubles	11.743		11.743	6.806		6.806
Autres produits et charges opérationnels	-25.965	1.760	-24.204	-28.489	2.594	-25.894
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de valeur</b>	<b>32.701</b>		<b>58.189</b>	<b>-7.670</b>		<b>-4.630</b>
Ajustements de valeur sur stock	-36.475		-36.475	-56.458		-56.458
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-3.774</b>		<b>21.713</b>	<b>-64.128</b>		<b>-61.088</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	7.511	-7.511	0	-8.432	8.432	0
Produits financiers	5.222		5.222	5.816		5.816
<b>Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT</b>	<b>8.959</b>		<b>26.936</b>	<b>-66.744</b>		<b>-55.272</b>
Charges financières (-)	-37.371	-5.524	-42.895	-37.620	-5.503	-43.124
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-28.412</b>		<b>-15.959</b>	<b>-104.365</b>		<b>-98.396</b>
Charges (produits) d'impôt (-)	-10.723	-12.452	-23.175	-3.321	-5.969	-9.290
<b>Résultat après impôts</b>	<b>-39.135</b>		<b>-39.135</b>	<b>-107.686</b>		<b>-107.686</b>
Résultat attribuable aux tiers	260		260	-557		-557
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>-39.394</b>		<b>-39.394</b>	<b>-107.129</b>		<b>-107.129</b>

APM (Alternative Performance Measures)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires ajusté	390.448	130.508
Marge brute sur cessions ajustée	70.650	14.458
Résultat opérationnel ajusté avant ajustement de valeur	58.189	-4.629
Endettement financier net	664.648	817.502
Ratio de solvabilité *	30,5%	29,6%

(\*)Ratio de solvabilité calculé selon la formule :  $(\text{Fonds propres}/(\text{Fonds propres} + \text{endettement financier net}))$

### Note 15. Retraitements des chiffres comparatifs de la situation financière

Lors de la préparation des états financiers 2024, une revue importante des principales méthodes comptables a été réalisée. Dans ce contexte, le traitement de certaines transactions a été revu et adapté. Par conséquent, les chiffres de l'exercice comparatif ont également été adaptés pour refléter ces modifications. Il est important de noter que l'ensemble de ces retraitements n'a aucun impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres de l'entreprise et qu'il s'agit essentiellement de retraitements liés à la présentation.

#### I. Reclassement de provisions vers les prêts aux entités mises en équivalence – IAS 28

##### Contexte

La valeur comptable des participations est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la coentreprise depuis la date d'acquisition. Lorsque les pertes de la coentreprise ont pour conséquence que la part du Groupe dans les pertes de la société mise en équivalence dépasse la valeur de la participation, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est

interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investissement net dans l'entité mise en équivalence (prêts aux entités mises en équivalence).

La participation dans une entité mise en équivalence comprend, à cette fin, la valeur comptable de l'investissement selon la méthode de la mise en équivalence et d'autres composantes de la participation à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net de l'entité dans la coentreprise. Si l'investissement négatif dans des entités mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur (y compris les autres composantes), un passif est comptabilisé pour le montant net. Le Groupe effectue cette évaluation pour chaque projet.

### Situation au 31 décembre 2023

Le montant négatif des participations dans les coentreprises de 8,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 était comptabilisé en provisions à long terme. Etant donné que ces participations ont d'autres composantes à l'investissement net (prêts aux entités mises en équivalence), en application d'IAS 28, ce montant a été reclassé au 31 décembre 2023, dans les chiffres comparatifs, en déduction de l'investissement net des coentreprises en question. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation et le total du bilan.

EUR Milliers	Ouverture 01.01.2023	Mouvement 2023	Cloture 31.12.2023 (publiée)	Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	Cloture 31.12.2023 après correction	Impact sur le P&L 2023/2024	Impact sur les fonds propres
- Autres provisions	5.263	3.648	8.911	-8.312	598	-	-
- Montants dus par les sociétés liées au groupe	96.478	43.374	139.852	-8.312	131.539	-	-

## II. Reclassement de provisions vers les passifs au titre de remboursement futur – IFRS 15

### Contexte

Dans le cadre de transactions de vente, il est d'usage que des garanties puissent être données aux acquéreurs (garantie locative, garantie de rendement sur une période fixe, réalisation d'aménagements locatifs). Par le passé, ces engagements étaient comptabilisés au passif dans la rubrique des provisions.

### Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les engagements pris vis-à-vis des acquéreurs des projets HBC (2021), Vaci Greens (2021) et Roseville (2023) pour un montant total de 9,2 millions d'euros étaient comptabilisés en provision. En application d'IFRS 15, les engagements commerciaux pris par le groupe vis-à-vis d'acquéreurs (garantie locative, garantie de rendement, aménagements locatifs) ont été reclassés de la rubrique des provisions où ils étaient précédemment comptabilisés vers la rubrique des passifs financiers courants et non courants sur la ligne des « passifs au titre de remboursement futur » (voir note 13). Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan.

EUR Milliers	Ouverture 01.01.2023	Mouvement 2023	Cloture 31.12.2023 (publiée)	Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	Cloture 31.12.2023 après correction	Impact sur le P&L 2023/2024	Impact sur les fonds propres
- Provisions pour garantie	7.756	1.416	9.172	-9.172	-	-	-
- Passif au titre de remboursement	-	-	-	0	-9.712	-	-

### III. Reclassement des intérêts sur dettes financières des autres passifs courants vers les dettes financières

#### Contexte

Les intérêts calculés sur les dettes financières et les coûts amortis étaient précédemment comptabilisés dans les « autres passifs courants ». En application d'IFRS 9, ces intérêts à imputer et coûts amortis ont été reclassés des « autres passifs courants » vers les « passifs courants portant intérêt ».

#### Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les intérêts à imputer et coûts amortis sont transférés pour un montant de 10,2 millions d'euros des « autres passifs courants » vers les « passifs courants portant intérêt » dans les chiffres comparatifs. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe. Tenant compte de ce reclassement, le niveau de l'endettement financier était de 865 millions d'euros par rapport à la situation publiée de 854,8 millions d'euros et l'endettement financier net était de 817,5 millions d'euros par rapport à la situation publiée de 807,3 millions d'euros. Le ratio de solvabilité était de 29,6% au lieu de la situation publiée de 29,9%.

DETTES FINANCIERES	Chiffres comparatifs 2024	Chiffres publiés
	31-12-23	31-12-23
Emprunts obligataires	325.000.000	325.000.000
Total établissements de crédit	432.930.320	432.930.320
Autres emprunts	89.700.000	89.700.000
Dettes de loyers (IFRS 16)	7.146.148	7.146.148
Intérêts à imputer	10.238.155	0
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>865.014.623</b>	<b>854.776.468</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>817.508.357</b>	<b>807.270.202</b>
<b>Ratio de solvabilité</b>	<b>29,6%</b>	<b>29,9%</b>

### IV. Reclassement des dépôts à court terme en trésorerie et équivalents de trésorerie

#### Contexte

Les dépôts à court terme étaient précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers courants » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ».

#### Situation au 31 décembre 2023

Les dépôts à court terme de 1,8 millions d'euros précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers à court terme » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan.

EUR Milliers	Ouverture 01.01.2023	Mouvement 2023	Clôture 31.12.2023 (publiée)	Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	Clôture 31.12.2023 après correction	Impact sur le P&L 2023/2024	Impact sur les fonds propres
- Autres actifs financiers courants	337	1.587	1.924	-1.830	94	-	-
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	25.093	20.583	45.676	1.830	47.506	-	-

### V. Reclassement des actifs et passifs sur contrats

#### Contexte

Les actifs sur contrat qui étaient précédemment comptabilisés en « clients et autres débiteurs » ont été reclassés vers la rubrique d'« actifs sur contrats » et les passifs sur contrat précédemment comptabilisés en « autres dettes » ont été reclassés en « passifs sur contrats ».

### Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les actifs sur contrats de 3,4 millions d’euros ont été reclassés des « clients et autres débiteurs » vers les « actifs sur contrats » et les passifs sur contrats de 43,6 millions d’euros ont été reclassés des « autres dettes » vers les « passifs sur contrats ». Ces reclassements dans les chiffres comparatifs 2023 n’ont pas d’impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n’impactent que la présentation du bilan.

EUR Milliers	Ouverture 01.01.2023	Mouvement 2023	Clôture 31.12.2023 (publiée)	Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	Clôture 31.12.2023 après correction	Impact sur le P&L 2023/2024	Impact sur les fonds propres
- Clients et autres débiteurs	39.040	- 8.238	30.802	-3.445	27.357	-	-
- Actifs sur contrats	-	-	-	3.445	3.445	-	-
- Autres dettes	40.159	8.965	49.124	-43.582	5.542	-	-
- Passifs sur contrats	-	-	-	43.582	43.582	-	-

### **Note 16. Transactions avec les parties liées**

Aucune transaction avec des parties liées à l’exception de la rémunération de l’Administrateur Délégué.

### **Note 17. Plans d’options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

Aucun nouveau plan d’options sur actions n’a été proposé en 2024 aux membres du Comité Exécutif, au personnel ou à certains prestataires de services d’Atenor.

### **Note 18. Principaux risques et incertitudes**

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

Au 31 décembre 2024, Atenor est confrontée au risque général de l’évolution géopolitique internationale et ses implications sur l’activité du secteur de l’investissement en immobilier.

Dans ce cadre, le Conseil d’administration étudie la possibilité de renforcer les moyens financiers de l’entreprise à très court terme.

La tendance à la baisse des taux et l’émergence des critères ESG confortent, hors dépréciations ponctuelles, le potentiel de rentabilité du portefeuille. Nous restons cependant attentifs à l’évolution de cette situation macro-économique et aux implications éventuelles pour Atenor.

Au 31 décembre 2024, Atenor n’est confrontée à aucun litige significatif.

### **Note 19. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Aucun événement important depuis le 31 décembre 2024 n’est à signaler.

## **E. Déclaration des responsables**

Stéphan Sonneville SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Caroline Vanderstraeten, représentante de Twigami SRL, CFO attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>2</sup>;
- Ce rapport annuel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

## **F. Contrôle externe**

Le commissaire a confirmé que ses procédures d'audit relatives aux informations financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, telles qu'incluses dans ce communiqué de presse, sont en cours de finalisation et n'ont relevé, à ce jour, aucune correction importante à apporter à ces dernières.

### **À propos d'Atenor :**

Atenor est un développeur immobilier de premier plan, coté sur Euronext Bruxelles (ATEB). Engagé sur la voie du développement durable, Atenor applique une approche innovante à des projets mixtes (bureau, logement, commerce, équipement) qui s'inscrivent dans l'indispensable résilience urbaine. Chaque projet bénéficie, dès sa conception, de l'expertise du département Recherche et Développement de l'entreprise, Archilab. Avec une présence internationale et un portefeuille diversifié, Atenor transforme les bâtiments obsolètes et les friches industrielles en espaces dynamiques, à travers un cycle complet de création de valeur. Pour en savoir plus sur Atenor et ses projets, visitez notre site web [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu).

### **Clause de non-responsabilité**

Ce communiqué de presse est uniquement fourni à titre d'information et ne constitue pas une recommandation d'investissement. Ce communiqué de presse est fourni "en l'état" sans aucune représentation ou garantie de quelque nature que ce soit. Bien que toutes les précautions raisonnables aient été prises pour assurer la véracité du contenu, Atenor ne garantit pas son exactitude ou son exhaustivité. Atenor ne sera pas tenue responsable de toute perte ou dommage de quelque nature que ce soit résultant de l'utilisation, de la confiance ou de l'action basée sur les informations fournies. Aucune information contenue ou mentionnée dans cette publication ne peut être considérée comme créant un droit ou une obligation. Tous les droits de propriété et intérêts liés à cette publication appartiendront à Atenor.

Ce communiqué ne vaut que pour la date de sa publication. Atenor fait référence à Atenor SA et à ses filiales.

En raison de l'emplacement du siège social d'Atenor, la langue officielle des documents d'entreprise est le français. Par conséquent, les versions néerlandaise et anglaise sont considérées comme des traductions libres.

© 2025, Atenor SA - Tous droits réservés.

---

<sup>2</sup> Les sociétés filiales d'Atenor aux sens de l'article 1.20 du Code des sociétés et associations