

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

Jaarresultaten 2024

Terhulpen, 28 februari 2025 – 21u00 CET - Atenor (BSE : ATEB)

Verlaging van de geconsolideerde nettoschuld in lijn met de verwachtingen (€ -153M)

Opmerkelijk operationeel resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten (€ 58M)

Beoogde versterking van de financiële middelen

Belangrijkste prestatie-indicatoren*

| APM (Alternative Performance Measures) | 31-12-24 | 31-12-23 |
|---|----------|----------|
| Aangepaste omzet | 390.448 | 130.508 |
| Brutomarge op desinvesteringen | 70.650 | 14.458 |
| Aangepast bedrijfsresultaat voor waardecorrecties | 58.189 | -4.629 |
| Netto financiële schuld | 664.648 | 817.502 |
| Solvabiliteitsratio** | 30,5% | 29,6% |

- Atenor heeft in 2024 sterk ingezet op een robuustere balans, wat resulteerde in een aanzienlijke daling van de geconsolideerde nettoschuld. Deze bedraagt nu € 664,6 miljoen, een afname van € 152,9 miljoen ten opzichte van 2023. De solvabiliteitsratio komt uit op 30,5%.
- Ondanks een uitdagende markt heeft Atenor een uitstekend verkoopjaar achter de rug met een aangepaste omzet* van € 390,4 miljoen.
- De operationele prestaties zijn eveneens sterk, met een aangepast* operationeel resultaat vóór waardecorrecties van € 58,2 miljoen.
- De totale balanswaarde bedraagt € 1.145,8 miljoen. Er werden aangepaste waardeverminderingen van € 36,5 miljoen geboekt (waarvan € 4,9 miljoen gerealiseerd en € 31,6 miljoen niet-gerealiseerd), goed voor 3,2% van de activa, voornamelijk op kantoorgebouwen in Centraal-Europa.
- De voorraad evolueerde onder invloed van de bouwactiviteiten (€ 137,9 miljoen geïnvesteerd in projecten), verkopen en waardeverminderingen. Op 31 december 2024 bedroeg de voorraad € 822,5 miljoen, tegenover € 993,3 miljoen eind 2023.
- Het nettoresultaat werd beïnvloed door hoge financiële lasten en belastingen en kwam uit op € - 39,4 miljoen, een duidelijke verbetering ten opzichte van het verlies van € 107,1 miljoen in 2023.

(*) *Aangepaste cijfers zijn gebaseerd op APM (Alternative Performance Measures), waarin ook projecten zijn opgenomen in ondernemingen waarop de 'equity'-methode is toegepast. Zie nota 14.*

(**) *Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld))*

ONTWIKKELINGSPORTEFEUILLE : 30 PROJECTEN GOED VOOR ONGEVEER 1 130 000 M²

Op 31 december 2024 omvatte de portefeuille 1 130 000 m², waarvan (in m²) 36 % kantoren en 56 % residentieel vastgoed (gelijk aan ongeveer ± 9 075 wooneenheden in ontwikkeling).

Op 31 december 2024 bedroeg de geschatte commerciële waarde van voltooide projecten (aandeel Atenor) €4.064 miljoen.

ATENOR, UPGRADE THE FUTURE

Op het vlak van duurzaamheid behaalde Atenor een uitzonderlijke score van 99,37% in de jaarlijkse evaluatie van de Global Real Estate Sustainable Benchmark (GRESB) 2024. Hiermee positioneert Atenor zich als koploper op het gebied van ESG-prestaties in de vastgoedsector. Deze erkenning weerspiegelt de voortdurende inzet van Atenor voor duurzaam en verantwoord ontwikkelen.

DIVIDEND

Atenor heeft besloten in 2025 geen dividend uit te keren over het boekjaar 2024.

STÉPHAN SONNEVILLE¹, CEO VAN ATENOR, LICHT TOE:

"Na een financieel uitdagend 2023, hebben we ons in 2024 volledig gefocust op het afbouwen van onze schulden, in een markt waarin investeringen, vooral in kantoren, sterk onder druk stonden. Toch hebben we onze doelstelling voor schuldafbouw bereikt met een aangepaste omzet van € 390 miljoen en een aangepaste brutomarge van 18% op verkopen*!"*

Deze prestatie stelt ons in staat om een driejarenplan te lanceren, gebaseerd op drie pijlers:

- 1. Uitvoering van onze residentiële portefeuille via gerichte samenwerkingen*
- 2. Verdere ontwikkeling van onze - kantoorprojecten in West-Europa;*
- 3. Vermindering van onze blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa. Voorlopig genereren deze panden een jaarlijkse huurinkomen van 8,5 miljoen euro, in afwachting van verkoop.*

De uitvoering van dit plan wordt verder ondersteund door de versterking van de financiële middelen van het bedrijf. Atenor analyseert daartoe actief, samen met zijn referentieaandeelhouders, de mogelijkheid van een kapitaalverhoging en bijkomende externe financiering."

¹ Vertegenwoordiger van Stéphan Sonnevill SA

A. Activiteitenoverzicht

De cijfers voor 2024 in onderstaande grafiek zijn cumulatief en vastgelegd op 31 december 2024. Ze zijn uitgedrukt in bruto bovengrondse oppervlakte (m²) en houden enkel rekening met het aandeel van Atenor.



Op 31 december 2024 bestond de portefeuille van Atenor uit 30 projecten met een totale oppervlakte van ongeveer 1.130.000 m². 99% van deze projecten voldoet aan de technische criteria van de Europese Taxonomie, afhankelijk van de ontwikkelingsfase.

Aankoop: Atenor heeft in 2024 geen nieuwe aankopen gedaan, maar volgt de ontwikkelingen in de markten nauwgezet om proactief te handelen wanneer de tijd rijp is.

Indienen van vergunningsaanvragen: De focus lag in 2024 op het indienen van wijzigingsvergunningen om de efficiëntie van lopende projecten te optimaliseren.

Verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen: Atenor ontving in 2024 stedenbouwkundige vergunningen voor de grondige renovatie van Lakeside II (ex UBC II in Warschau), voor de bouw van Au Fil des Grands Prés (Bergen - nieuwe residentiële fase) en voor Perspectiv' (gemengd project) in Luxemburg.

- Een wijzigingsvergunning werd ingediend voor het 10NBS-project in Londen
- Vergunningen werden verleend voor de renovatie van 8.800 m² kantoorruimte (Highline, Brussel) en de bouw van 20 nieuwbouw appartementen (2.485 m², Soap House, Brussel).
- Move'Hub (Brussel) kreeg een vergunning en draagt bij aan de ontwikkeling van de wijk rondom station Brussel-Zuid.

Opstart van de bouwwerken: De bouwwerken van Twist in Luxemburg zijn in 2024 succesvol afgerond. Ondertussen verloopt de bouw van WellBe in Lissabon volgens planning en gaat deze onverminderd verder. Daarnaast werden de voorbereidende sloop- en saneringswerken uitgevoerd voor de projecten Victor Hugo in Parijs en Campo Grande in Lissabon.

In Luxemburg is de bouw van Cloche d'Or officieel gestart. Daarnaast kreeg het Realex-conferentiecentrum in Brussel zijn eerste spadesteek. De oplevering van dit project wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2028.

Atenor blijft een selectieve en strategische aanpak hanteren bij de opstart van nieuwe bouwprojecten en beoordeelt elke ontwikkeling zorgvuldig op haalbaarheid en marktpotentieel.

Verhuur: In 2024 werd in totaal 7 000 m² verhuurd, met de meeste transacties in België, Hongarije en Roemenië.

Verkoop: Op het vlak van verkopen heeft Atenor verschillende transacties afgerond. In januari 2024 werd het project Am Wehrhahn in Düsseldorf verkocht. In februari werd het project WellBe in Lissabon in een verkoop in toekomstige staat van voltooiing overgedragen aan Caixa Geral de Depósitos.

Eén van de grootste transacties van het jaar vond plaats in juni, toen Atenor het Realex-conferentiecentrum in Brussel verkocht aan de Europese Commissie. De eerste betaling van € 88 miljoen werd op 21 juni afgerond, waarna de resterende betalingen in maandelijkse termijnen zullen worden voldaan over de 42 maanden durende bouwfase. Daarnaast werden in het laatste kwartaal van 2024 de projecten Twist in Luxemburg, Lakeside in Warschau en Au Fil des Grands Prés in Bergen verkocht. Verder vonden er ook individuele verkopen van appartementen plaats in Hongarije, Roemenië en België.

Atenor blijft zich proactief aanpassen aan een uitdagende vastgoedmarkt, waarbij het zich richt op schuldafbouw en de versterking van de solvabiliteit.

B. Vooruitzichten voor 2025

De macro-economische situatie blijft onzeker, mede door internationale spanningen. Dit beïnvloedt het investeringsklimaat in de vastgoedsector. Toch zijn de rentetarieven gunstiger geworden voor projectontwikkeling, terwijl de huurprijzen voor kantoren en woningen aanzienlijk zijn gestegen.

Atenor blijft gericht zijn schuld afbouwen door:

- Focus op residentieel vastgoed (nu de grootste sector binnen de portefeuille),
- Diversificatie van risico's op basis van regio en projecttype,
- Doorgedreven inzet op duurzaamheid en renovatie als groeimarkt waarin Atenor bewezen expertise heeft.

In 2025 wil Atenor de ingezette maatregelen voortzetten om haar financiële positie te versterken (balansversterking en verlagen van de structurele kosten), en het management te versterken. Tegelijkertijd blijft de focus liggen op een grotere aanwezigheid in de residentiële vastgoedmarkt en het afbouwen van de blootstelling aan kantoren in Centraal-Europa. Met deze strategie streeft Atenor naar een aantrekkelijke rentabiliteit zodra de marktomstandigheden, met name in de vastgoedsector, verbeteren.

C. Geconsolideerde financiële resultaten

Atenor sloot het boekjaar 2024 af met een geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) van – 39,4 miljoen euro, een sterke verbetering ten opzichte van - 107,1 miljoen euro in 2023.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in miljoenen euro)

| Resultaten | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) | -39,4 | -107,1 |
| Resultaat per aandeel (in euro) | -0,9 | -2,45* |
| Aantal aandelen | 43 739 703 | 43 739 703 |
| Waarvan eigen aandelen | 313 427 | 313 434 |
| Balans | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Totaal activa | 1 145,8 | 1 328,7 |
| Kasmiddelen aan het einde van de periode | 59,5 | 47,5 |
| Nettoschulden (-) | -664,6 | -817,5 |
| Totaal geconsolideerd eigen vermogen | 291,4 | 344,3 |
| Solvabiliteitsratio | 30,5 % | 29,6 % |

* Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen gehouden tijdens het boekjaar 2023 kwam de winst per aandeel uit op € 10,6 (zie p. 7 - Winst per aandeel).

Bedrijfsopbrengsten en geconsolideerd resultaat (IFRS-weergave)

De opbrengsten uit verkoopactiviteiten bedroeg op 31 december 2024 in totaal € 321,3 miljoen, wat een aanzienlijke stijging betekent ten opzichte van € 84,8 miljoen in 2023. Dit bedrag is voornamelijk afkomstig uit verschillende vastgoedtransacties. Een belangrijke bijdrage kwam van de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Realex-project, goed voor € 96,3 miljoen. Daarnaast werd het Twist-kantoorproject verkocht voor € 77 miljoen, aangevuld met € 5,2 miljoen uit de verkoop van appartementen binnen hetzelfde project. De verkoop van het Lakeside-project leverde € 67,5 miljoen op, terwijl de appartementen binnen het City Dox-residentieel project een totaalbedrag van € 34,9 miljoen genereerden. Verder werd het Am Wehrhahn-project verkocht voor € 18,1 miljoen, en de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Au Fil des Grands Prés-project (kantoren) bracht € 11 miljoen op.

De overige operationele bedrijfsopbrengsten bedroegen € 35,2 miljoen. Een deel hiervan, namelijk € 11,7 miljoen, kwam voort uit huurinkomsten van gebouwen zoals @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 en Bakerstreet I. Daarnaast bedroegen de inkomsten uit herfactureringen van huurdersaanpassingen en andere huurkosten € 23,5 miljoen, met name in projecten zoals Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam en @Expo.

Het operationeel resultaat vóór waardecorrecties steeg naar € 32,7 miljoen, een significante verbetering ten opzichte van €-7,7 miljoen in 2023. Deze stijging werd vooral beïnvloed door de positieve impact van de verkopen van Realex, Au Fil des Grands Prés, Twist, Lakeside en Am Wehrhahn, die samen goed waren voor € 40,2 miljoen. De verkoop van appartementen binnen verschillende residentiële projecten leverde bovendien € 8,6 miljoen op. Ook de huurinkomsten uit onder andere @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A en Bakerstreet I droegen bij, met een totaalbedrag van € 6,5 miljoen. Hiertegenover staat een uitgestelde opbrengst van € -1,9 miljoen. De operationele kosten, netto € - 20,7 miljoen bestaan grotendeels uit niet-geactiveerde lopende kosten van projecten, diverse bedrijfskosten en -diensten, evenals kosten voor huurdersaanpassingen en andere huurlasten, die deels worden door gefactureerd, samen met de onroerende voorheffing.

Het bedrijfsresultaat bedraagt €- 3,7 miljoen. Dit negatieve resultaat werd vooral beïnvloed door niet-gerealiseerde waardeverminderingen ter waarde van € 31,6 miljoen, voornamelijk op kantoorruimtes in Centraal-Europa, en door gerealiseerde waardeverminderingen van € 4,9 miljoen.

Het resultaat voor rente en belastingen (EBIT) steeg naar € 8,9 miljoen, tegenover €- 66,7 miljoen in 2023. Dit was vooral te danken aan een positief resultaat van € 7,5 miljoen uit geassocieerde deelnemingen, hoofdzakelijk afkomstig uit de verkoop in toekomstige staat van oplevering van het WellBe-project. Daarnaast werd er € 5,2 miljoen aan financiële opbrengsten gerealiseerd.

De financiële lasten bleven stabiel in vergelijking met het voorgaande jaar en bedroegen De financiële lasten bleven stabiel in vergelijking met het voorgaande jaar en bedroegen € - 37,3 miljoen, tegenover € - 37,6 miljoen in 2023. Ondanks een netto schuldafbouw van € 152,9 miljoen bleven de rentelasten op peil, vooral door de hoge rentetarieven in de eerste maanden van 2024. Om de impact van rentevolatiliteit te beperken, implementeerde Atenor in 2024 een rentescherm (collar) waarmee € 75 miljoen aan corporate kredietlijnen werd afgedekt voor een periode van drie jaar, met een bodemrente van 2,2% en een plafondreente van 2,95%.

De belastingen stegen naar - 10,7 miljoen euro (tegenover € -3,3 M in 2023). Dit bedrag bestond voornamelijk uit effectieve en uitgestelde belastingen met name gerelateerd aan de projecten Realex, Twist en City Dox.

Als gevolg van al deze factoren kwam het **geconsolideerde nettoresultaat** (aandeel van de groep) uit op €- 39,4 miljoen, tegenover €-107,1 miljoen in 2023.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt € 291,4 miljoen, wat een daling is van € 52,9 miljoen ten opzichte van 31 december 2023. Deze daling was grotendeels het gevolg van het nettoverlies (€ - 39,4 miljoen) over de verslagperiode en negatieve valuta-effecten, waarbij de Hongaarse forint en de Poolse zloty zorgden voor respectievelijk € - 10,6 miljoen en € - 2,2 miljoen. Deze negatieve impact werd gedeeltelijk gecompenseerd door een positief effect van € 1,3 miljoen door de Britse pond en door een daling van de waarde van rente-afdekkingen met € - 2,4 miljoen.

Op 31 december 2024 bedraagt **de netto geconsolideerde schuld** van de groep € 664,6 miljoen tegenover € 817,5 miljoen op 31 december 2023.

Deze schuld bestond enerzijds uit € 381,3 miljoen aan langlopende schulden en anderzijds uit € 342,8 miljoen aan kortlopende schulden. De kasmiddelen stegen van € 47,5 miljoen eind 2023 naar € 59,5 miljoen eind 2024.

Het totaalbedrag aan openstaande leveranciersschulden en andere kortlopende verplichtingen steeg van € 55,8 miljoen eind 2023 naar € 69,9 miljoen eind 2024. Deze stijging was voornamelijk toe te schrijven aan een te betalen btw-bedrag van € 14,9 miljoen als gevolg van een verkooptransactie in december en een toename van de schulden aan geassocieerde ondernemingen met € 7,1 miljoen.

De post "**Gebouwen bestemd voor de verkoop**" (geboekt als "**Voorraden**") staat voor vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkeling. Deze post bedroeg € 822,5 miljoen eind 2024, een netto-daling van € 170,8 miljoen ten opzichte van eind 2023 (€ 993,3 miljoen).

Deze daling was voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Bakerstreet (Boedapest), Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en 1NBS0 (Londen) voor een totaal van €+ 128,8 miljoen (op een totaal van € 137,9 M), (b) de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Realex Conferentiecentrum, de kantoren van het Au Fil des Grands Prés-project, de verkoop van appartementen in de projecten City Dox, Twist, Au Fil des Grands Prés en de verkoop van kantoren: Twist, Lakeside en Am Wehrhahn, voor een bedrag van € - 269,8 miljoen (op een totaal van € - 274,4 M) (c) een aanpassing van de voorraadwaarde op basis van de marktomstandigheden die wijzen op een waarde die mogelijk lager is dan de historisch verantwoorde boekwaarde (€ - 36,5 M waarvan € 4,9 M gerealiseerd en € 31,6 M niet-gerealiseerd).

De waardeaanpassingen hebben voornamelijk betrekking op kantoren in Centraal-Europa. Omrekeningsverschillen met betrekking tot projecten in Centraal-Europa hadden een negatieve impact op voorraden van € -8,3 miljoen.

Financieringsbeleid

Zoals eerder aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort om de financiering via financiële markten (obligaties, CP en EMTN) geleidelijk te vervangen door projectfinanciering. Hierdoor is de marktfinanciering en de bedrijfsleningen afgenomen van € 597,5 miljoen op 31 december 2023 tot € 473,9 miljoen (€ -123,5 M) op 31 december 2024. De projectfinanciering blijft stabiel (€ 235,5 M) rekening houdend met zowel aflossingen als nieuwe financieringen.

De gewogen gemiddelde rentevoet op de geconsolideerde schuld van Atenor bedroeg 5,1 % vergeleken met 4,4 % in 2023.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur houdt voortdurend toezicht op de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waarmee Atenor en haar dochterondernemingen worden geconfronteerd.

Op 31 december 2024 ondervindt Atenor de algemene risico's van geopolitieke ontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de vastgoedinvesteringsector.

In deze context onderzoekt de Raad van Bestuur de mogelijkheid om de financiële middelen van het bedrijf op zeer korte termijn te versterken. De dalende rente en de groeiende focus op ESG-criteria ondersteunen, los van incidentele waardeverminderingen, het winstpotentieel van de portefeuille. Toch blijven we waakzaam voor verdere macro-economische ontwikkelingen en de mogelijke impact hiervan op Atenor.

Op 31 december 2024 heeft Atenor geen lopende juridische geschillen van betekenis.

Eigen aandelen

De eigen aandelen die in de eerste helft van 2024 werden aangekocht, zijn onmiddellijk verkocht voor de gedeeltelijke betaling van bonussen in de vorm van bedrijfsaandelen. Op 31 december 2024 bezit Atenor SA geen eigen aandelen meer.

Op dezelfde datum heeft Atenor Group Investments 163.427 aandelen in bezit en Atenor Long Term Growth SA 150.000 aandelen, een ongewijzigde situatie ten opzichte van 31.12.2023.

Deze aandelen zijn bestemd voor de uitoefening van aandelenoptieplannen (2019 - 2022) die aan werknemers en bepaalde dienstverleners van Atenor zijn toegekend.

Financiële agenda

| | |
|--|------------------|
| Gewone Algemene Vergadering 2024 | 25 april 2025 |
| Tussentijdse mededeling (eerste kwartaal 2025) | 20 mei 2025 |
| Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2025 | 4 september 2025 |
| Tussentijdse mededeling (derde kwartaal 2025) | 19 november 2025 |
| Gewone Algemene Vergadering 2025 | 24 april 2026 |

Contact en Informatie

Neem voor bijkomende informatie contact op met Caroline Vanderstraeten (voor Twigami SRL, Chief Financial Officer) – investors@atenor.be

D. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

| | Nota's | In duizenden EUR | |
|--|--------|-------------------------|-----------------|
| | | 2024 | 2023* |
| Brutomarge op overdracht | 3 | 46.924 | 14.013 |
| Omzet (verkoop van activa) | | 321.295 | 78.606 |
| Meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's) | | 0 | -29 |
| Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode | | 0 | 6.190 |
| Kosten van verkochte goederen (-) | | -274.371 | -70.754 |
| Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten | 3 | -14.223 | -21.682 |
| Huurinkomsten uit gebouwen | | 11.742 | 6.806 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | 23.562 | 14.973 |
| Overige bedrijfskosten | | -49.527 | -43.461 |
| Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie | | 32.701 | -7.669 |
| Waardecorrecties op voorraden | 11 | -36.475 | -56.458 |
| Bedrijfsresultaat | | -3.774 | -64.127 |
| Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode | 10 | 7.511 | -8.432 |
| Financiële opbrengsten | | 5.222 | 5.815 |
| <u>Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT</u> | | 8.959 | -66.744 |
| Financiële kosten (-) | | -37.371 | -37.620 |
| <u>Resultaat vóór belasting</u> | | -28.412 | -104.364 |
| Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-) | 5 | -10.723 | -3.321 |
| <u>Resultaat na belasting</u> | | -39.135 | -107.685 |
| Resultaat toerekenbaar aan derden | | 260 | -557 |
| Resultaat aandeel van de groep | | -39.395 | -107.129 |
| <u>RESULTAAT PER AANDEEL</u> | | EUR | |
| | | 2024 | 2023 |
| Totaal aantal uitgegeven aandelen | | 43.739.703 | 43.739.703 |
| waarvan eigen aandelen | | 313.427 | 313.434 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen | | 43.426.122 | 10.107.697 |
| Basisresultaat per aandeel | | -0,9 | -10,6 |
| Verwaterd resultaat per aandeel | | -0,9 | -10,6 |
| <u>ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT</u> | | In duizenden EUR | |
| | | 2024 | 2023 |
| Resultaat na belastingen | | -39.135 | -107.685 |
| Niet-herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden : | | | |
| Personeelsvoordelen | | 128 | -116 |
| Herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden : | | | |
| Omrekeningsverschillen (**) | | -11.544 | 13.583 |
| Kasstroomafdekking | 13 | -2.394 | -252 |
| Totaal van de overige elementen van het totaalresultaat | | -13.810 | 13.215 |
| Totaal resultaat | | -52.945 | -94.470 |
| Totaalresultaat groepsaandeel | | -53.205 | -93.914 |
| Totaalresultaat toerekenbaar aan derden | | 260 | -557 |

(*) Vergelijkende cijfers zijn geherclassificeerd. Zie nota 15.

(**) Zie "Geconsolideerde overzicht van de veranderingen van het eigen vermogen" - pagina 10

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

| <u>ACTIVA</u> | | | |
|--|------------------|------------------|---------|
| In duizenden EUR | | | |
| Nota's | 31.12.2024 | 31.12.2023 | |
| <u>VASTE ACTIVA</u> | 224.116 | 235.403 | |
| Materiële vaste activa | 8 | 9.788 | 10.199 |
| Vastgoedbeleggingen | 9 | 21.530 | 21.514 |
| Immateriële vaste activa | | 136 | 178 |
| Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode | 10 | 77.357 | 69.050 |
| Uitgestelde belastingvorderingen | | 2.801 | 2.041 |
| Overige financiële vaste activa | 12 | 107.278 | 132.421 |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel) | 12 | 5.226 | 0 |
| <u>VLOTTENDE ACTIVA</u> | 921.661 | 1.084.989 | |
| Voorraden | 11 | 822.508 | 993.273 |
| Overige financiële vlottende activa | 12 | | 94 |
| Afgeleide instrumenten | | | 118 |
| Belastingvorderingen | | 401 | 588 |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen | | 27.544 | 27.357 |
| Vooruitbetalingen (vlottend deel) | | 16 | 11 |
| Activa op contracten | | 2.997 | 3.445 |
| Kas en kasequivalenten | 12 | 59.485 | 47.506 |
| Overige vlottende activa | | 8.710 | 12.597 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.145.777 | 1.320.392 | |
| <u>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</u> | | | |
| In duizenden EUR | | | |
| Nota's | 31.12.2024 | 31.12.2023 | |
| <u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u> | 291.103 | 344.308 | |
| <u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u> | 289.877 | 343.082 | |
| Geplaatst kapitaal | 7 | 317.193 | 317.193 |
| Reserves | | 12.348 | 51.743 |
| Reserves verbonden aan financiële afdekkingsinstrumenten | | -2.276 | 118 |
| Pensioenplannen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen | | -330 | -458 |
| Omrekeningsverschillen | | -21.985 | -10.441 |
| Eigen aandelen (-) | | -15.073 | -15.073 |
| <u>Minderheidsbelangen</u> | 1.226 | 1.226 | |
| <u>Langlopende schulden</u> | 388.507 | 456.696 | |
| Langlopende rentedragende schulden | 13 | 381.382 | 450.808 |
| Langlopende voorzieningen | | 898 | 0 |
| Pensioentoezeggingen | | 413 | 565 |
| Afgeleide instrumenten | 13 | 2.178 | 0 |
| Uitgestelde belastingschulden | | 1.094 | 920 |
| Langlopende handelsschulden en overige schulden | | 1.331 | 2.698 |
| Overige langlopende passiva | | 1.211 | 1.705 |
| <u>Kortlopende schulden</u> | 465.907 | 519.388 | |
| Kortlopende rentedragende schulden | 13 | 342.751 | 414.201 |
| Kortlopende voorzieningen | | 1.558 | 670 |
| Afgeleide instrumenten | | 98 | 0 |
| Belastingsschulden | | 12.495 | 2.954 |
| Kortlopende handelsschulden en overige schulden | | 69.878 | 55.784 |
| Passiva uit contracten | | 36.508 | 43.582 |
| Overige kortlopende passiva | | 2.619 | 2.197 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN PASSIVA | 1.145.517 | 1.320.392 | |

(*) Vergelijkende cijfers zijn geherclassificeerd. Zie nota 15.

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

| | Nota's | In duizenden EUR | |
|---|--------|------------------|-----------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Bedrijfsverrichtingen | | | |
| - Nettoresultaat groepsaandeel | | -39.395 | -107.129 |
| - Resultaat van de minderheidsbelangen | | 260 | -557 |
| - | 10 | -7.511 | 8.432 |
| Resultaat van ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode | | | |
| - Rentelasten | | 34.363 | 34.360 |
| - Rentebaten | | -5.215 | -5.759 |
| - Kortlopende belastingen | 5 | 11.309 | 1.883 |
| - Tantièmes uitbetaald voor bestuurders | | -460 | -410 |
| <i>Resultaat van het boekjaar</i> | | -6.649 | -69.180 |
| - Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen) | 8 | 1.210 | 1.035 |
| - Waardecorrecties (toevoegingen/terugnemingen) | | 36.549 | 56.060 |
| - Niet-gerealiseerde wisselresultaten | | -1.154 | 1.827 |
| - Reëlewaardeaanpassingen | 9 | 645 | 399 |
| - Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen) | | 1.685 | 1.535 |
| - Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname) | 5 | -586 | 1.438 |
| - Resultaat op overdrachten van activa | | 2 | -6.154 |
| <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i> | | 38.351 | 56.140 |
| - Wijziging in voorraden | | 125.973 | -130.359 |
| - Wijziging in vorderingen en andere verschuldigde bedragen | | -9.205 | 16.625 |
| - Wijziging in handelsschulden | | -13.471 | 21.206 |
| - Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen | | -231 | 73 |
| - Wijziging in de overige vorderingen en schulden | | 24.237 | 1.455 |
| - <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i> | | 127.303 | -91.000 |
| - Ontvangen rente | | 5.215 | 5.759 |
| - Belastingen op het resultaat (betaald) | | -1.820 | -2.439 |
| - Belastingen op het resultaat (ontvangen) | | 239 | 657 |
| Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie | | 162.639 | -100.063 |
| Investeringsverrichtingen | | | |
| - Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa | | -911 | -825 |
| - Aanschaffing van financiële vaste activa | | -682 | -1.805 |
| - Nieuwe toegestane leningen | | -12.663 | -22.528 |
| - <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i> | | -14.256 | -25.158 |
| - Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa | | 2 | 3 |
| - Overdrachten van financiële vaste activa | | | 17.516 |
| - Terugbetaling van leningen | | 37.690 | 26.222 |
| - <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i> | | 37.692 | 43.741 |
| Toename (afname) van de operationele kasstroom | | 23.436 | 18.583 |
| Financieringsverrichtingen | | | |
| - Kapitaalverhogingen | 7 | | 175.633 |
| - Eigen aandelen | | | -7 |
| - Nieuwe leningen | | 140.742 | 324.052 |
| - Terugbetaling van leningen | | -279.061 | -350.400 |
| - Betaalde rente | | -36.078 | -34.701 |
| - Door het moederbedrijf uitgekeerde dividenden | 6 | | -10.011 |
| Toename (afname) van de financieringskasstroom | | -174.397 | 104.566 |
| Nettowijziging over de periode | | 11.678 | 23.086 |
| - Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar | | 47.506 | 25.168 |
| - Netto variatie van de kasmiddelen | | 11.678 | 23.086 |
| - Niet-monetaire variaties | | 301 | -748 |
| - Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar | 12 | 59.485 | 47.506 |

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

| In duizenden EUR | Nota's | Geplaatst kapitaal | Uitgiftepremies | Overgedragen resultaat | Reserves verbonden aan financiële afdekkingsinstrumenten | Pensioenplannen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen | Omrekening s-verschillen | Eigen aandelen | Minderheidsbelangen | Totaal eigen vermogen |
|---|--------|--------------------|-----------------|------------------------|--|--|--------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 2023 | | | | | | | | | | |
| Saldo per 01.01.2023 | | 72.039 | 61.582 | 176.822 | 370 | -342 | -24.024 | -15.073 | 2.244 | 273.618 |
| Resultaat van het boekjaar | | - | - | -107.129 | - | - | - | - | -557 | -107.686 |
| Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾ | | - | - | - | -252 | -116 | 13.583 | - | - | 13.215 |
| Totaalresultaat | | - | - | -107.129 | -252 | -116 | 13.583 | - | -557 | -94.471 |
| Kapitaalverhoging | 7 | 185.525 | 3.987 | 0 | - | - | - | - | - | 189.512 |
| Kapitaalverhogingskosten | | - | -5.940 | 0 | - | - | - | - | - | -5.940 |
| Uitgekeerde dividenden | 6 | - | - | -17.950 | - | - | - | - | - | -17.950 |
| Andere | | - | - | 0 | - | - | - | - | -461 | -461 |
| Saldo per 31.12.2023 | | 257.564 | 59.629 | 51.743 | 118 | -458 | -10.441 | -15.073 | 1.226 | 344.308 |
| 2024 | | | | | | | | | | |
| Saldo per 01.01.2024 | | 257.564 | 59.629 | 51.743 | 118 | -458 | -10.441 | -15.073 | 1.226 | 344.308 |
| Resultaat van het boekjaar | | - | - | -39.395 | - | - | - | - | - | -39.395 |
| Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾ | | - | - | - | -2.394 | 128 | -11.544 | - | - | -13.810 |
| Totaalresultaat | | - | - | -39.395 | -2.394 | 128 | -11.544 | - | 0 | -53.205 |
| Andere | | - | - | - | - | - | - | - | 260 | 260 |
| Saldo per 31.12.2024 | | 257.564 | 59.629 | 12.348 | -2.276 | -330 | -21.985 | -15.073 | 1.486 | 291.363 |

De Groep bezit verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Britse vennootschappen. De Groep heeft besloten dat, gezien de ambivalentie van de belangrijkste indicatoren die gewoonlijk worden gebruikt, het gebruik van de lokale valuta van de verschillende landen als de functionele valuta de meest getrouwe weergave is van de economische effecten van de transacties van de entiteiten, in overeenstemming met de vereisten van IAS 21 §12.

De negatieve omrekeningsverschillen van het boekjaar in het eigen vermogen zijn opgenomen, worden voornamelijk verklaard door de verslechtering van de Forint (€ -10,6 M) en de Zloty (€ - 2,2 M) gedeeltelijk gecompenseerd door de verbetering van de Britse pond (€ + 1,3 M) ten opzichte van de Euro.

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 31.12.2024

Nota 1. Bedrijfsinformatie

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep per 31 december 2024, met inbegrip van het jaarverslag dat alle jaarrekeningen en toelichtingen bevat, werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 27 februari 2025.

Nota 2. Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

1. Gehanteerde grondslagen

Uitgangspunten van continuïteit:

De Groep heeft de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling voor vastgoedontwikkelingsactiviteiten, gebruikmakend van de algemeen beschreven waardecreatiecyclus en voor een identiek gebied van 10 landen waarin de Groep actief is. De voltooiing van de waardecreatiecyclus impliceert de afstoting van projecten aan het einde van de cyclus, hoewel dit vervroegde afstotingen niet uitsluit, afhankelijk van kansen en bijzondere omstandigheden.

In de loop van 2024 heeft Atenor een aantal transacties afgerond en een aantal maatregelen genomen die de nettoschuld van de Groep hebben verminderd en een positieve bijdrage hebben geleverd aan het resultaat:

Het gaat onder meer om:

- Voortzetting van het beleid om bedrijfs- en marktfinanciering (obligaties en CP) geleidelijk te vervangen door bancaire projectfinanciering
- De voltooiing van het conferentiecentrum Realex voor de Europese Commissie (verkoop in toekomstige staat van voltooiing),
- Voortzetting van de bouw van de projecten Au Fil des Grands Prés (kantoren), City Dox 5, UP-site Bucharest en Lake11Home&Park (Boedapest), met het oog op de oplevering en betaling door de kopers.
- De verkoop van het project Twist in Luxemburg, Am Wehrhahn in Düsseldorf, Lakeside in Warschau en de verkoop van het terrein Au Fil des Grands Prés in Bergen voor de bouw van 359 appartementen,
- De verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project WellBe in Lissabon.

In dezelfde periode verminderde Atenor zijn geconsolideerde nettoschuld met 152,9 miljoen euro, inclusief de terugbetaling van vervallen obligaties (obligaties en Green EMTN) voor 83,1 miljoen euro.

Het macro-economische landschap in 2025 vertoont nog steeds een zekere mate van onzekerheid, vooral beïnvloed door internationale spanningen, zowel geopolitiek als economisch. Deze zouden kunnen leiden tot wanorde en verstoring van de economische en sociale activiteit, met name in de vastgoedsector.

In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, rekening houdend met de hierboven vermelde veronderstellingen en onzekerheden, om eventualiteiten met een negatieve impact op de kasstroom in overweging te nemen. Sommige gevoeligheidsanalyses omvatten een verhoging van de eigen middelen van het bedrijf, waarvan de mogelijkheid is onderzocht.

Op basis van deze analyses heeft de Groep kasstroomprognoses voor 18 maanden opgesteld die aantonen dat de Groep over voldoende liquiditeit zou moeten beschikken om haar activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde veronderstellingen, waaronder de verlenging van bepaalde banklijnen, de effectieve afstoting van bepaalde projecten die het einde van hun ontwikkeling hebben bereikt en mogelijk een verhoging van de eigen middelen.

Tot op heden is Atenor van mening dat alle genomen en bestudeerde maatregelen voldoende zouden moeten zijn om eventuele negatieve gevolgen te beperken.

Voor het kasbeheer op korte en middellange termijn vertrouwt de Groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken.

Er is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de convenanten op 31 december 2024 (zie Toelichting 13).

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024 is opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Atenor heeft vooraf geen nieuwe IFRS-bepalingen toegepast die nog niet van kracht waren in 2024 en heeft geen Europese uitzonderingen op IFRS toegepast.

De nieuwe IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen in de oude standaarden en interpretaties, die in 2024 voor het eerst van toepassing zijn, hebben geen significante directe invloed gehad op de cijfers die Atenor rapporteert.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die zijn toegepast voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024 zijn ongewijzigd ten opzichte van de waarderingsregels die zijn toegepast voor de opstelling van het jaarverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023, met uitzondering van het volgende:

- De presentatie van de resultatenrekening werd gewijzigd op basis van de principes van de toekomstige IFRS 18-norm (van toepassing vanaf 1 januari 2027), zonder deze echter volledig toe te passen, om de leesbaarheid en vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren. De vergelijkende cijfers voor 2023 zijn daarom aangepast om rekening te houden met deze nieuwe presentatie. Deze wijziging heeft geen invloed op de winst-en-verliesrekening, behalve op de presentatie, en heeft geen invloed op het eigen vermogen of de balans (zie nota 14).
- In overeenstemming met IAS 28 worden de negatieve bedragen van investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (waarbij het aandeel van de Groep in de nettoactiva van de joint ventures groter is dan het bedrag van de investeringen) in mindering gebracht op andere posten die de netto-investering vormen, met name leningen aan deze entiteiten. De negatieve bedragen op 31 december 2023 (€ 8,3 M) werden opgenomen als langetermijn voorzieningen. De vergelijkende cijfers voor 2023 zijn daarom aangepast om rekening te houden met deze herclassificatie. Deze herclassificatie heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en heeft alleen gevolgen voor de presentatie en het totaal van de balans (zie nota 15).
- In overeenstemming met IFRS 15 werden commerciële verbintenissen die door de Groep zijn aangegaan met kopers (huurgaranties, rendementsgaranties, verbeteringen aan het gebouw) geherclassificeerd van voorzieningen, waar ze voorheen als negatief waren geboekt (€ 9,3 M op 31 december 2023), naar “verplichtingen voor toekomstige terugbetaling”. Deze reclassificatie heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en beïnvloedt alleen de presentatie van de balans (zie nota 15).
- Kortetermijndeposito's die voorheen werden opgenomen onder “Overige financiële activa op korte termijn” zijn in de vergelijkende cijfers geherclassificeerd naar “Geldmiddelen en kasequivalenten”. Deze herclassificatie heeft invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep, en beïnvloedt alleen de presentatie van de balans (zie nota 15).
- Contractactiva die voorheen werden opgenomen onder “Handels- en overige vorderingen” werden geherclassificeerd onder “Contractactiva” en contractverplichtingen die voorheen werden opgenomen onder “Overige verplichtingen” werden geherclassificeerd onder “Contractverplichtingen”. Deze herclassificaties zijn doorgevoerd in de vergelijkende cijfers voor 2023. Deze herclassificaties hebben invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en hebben alleen gevolgen voor de presentatie van de balans (zie nota 15).
- Voor de vooruitzichten en schattingen van toekomstige gevolgen, verwijzen we naar de toelichting op pagina 4.

Standaarden en interpretaties die in 2024 verplicht worden in de Europese Unie

- Wijzigingen in IAS 1 - *Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend en classificatie van langlopende schulden met convenanten*
- Wijzigingen in IFRS 16 - *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichtingen in een 'sale and leaseback'-transactie*
- Wijzigingen in IAS 7 - *Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: informatieverschaffing: Financieringsovereenkomsten met leveranciers*

De nieuwe IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen in de oude standaarden en interpretaties, die voor het eerst van toepassing worden in 2024, hebben geen significante directe invloed gehad op de cijfers die door de Venootschap worden gerapporteerd.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor boekjaren die beginnen op 01.01.2024

- Aanpassing van IAS 21 - *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: geen converteerbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025)
- IFRS 18 - *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd door de Europese Unie)
- IFRS 19 - *Dochterondernemingen waarvoor geen openbaarmakingsvereisten gelden: informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd door de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 - *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd door de Europese Unie)

- Jaarlijkse verbeteringen – *Volume 11* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd door de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 - *Contracten die betrekking hebben op van de natuur afhankelijke elektriciteit* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd door de Europese Unie)

Atenor heeft deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties niet vervroegd toegepast.

De "Pijler 2"-richtlijn (component minimumbelasting van de internationale belastinghervorming van de OESO), omgezet in Belgisch recht in de begrotingswet voor 2024, is niet van toepassing op Atenor, aangezien de Groep de minimumdrempel van 750 miljoen euro geconsolideerde omzet niet bereikt.

Nota 3. Brutomarge op desinvesteringen en overige bedrijfsopbrengsten

| | In duizenden EUR | |
|---|------------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Brutomarge op overdracht | 46.924 | 14.013 |
| waaronder omzet (verkoop van activa) | 321.295 | 78.606 |
| waaronder meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's) | | -29 |
| waaronder meerwaarden op vervreemdingen van deelnemingen die volgens de equity-methode worden gewaardeerd | | 6.190 |
| waaronder kosten van de verkoop | -274.371 | -70.754 |

De brutomarge op desinvesteringen bedroeg op 31 december 2024 € 46,9 miljoen, vergeleken met € 14 miljoen op 31 december 2023. Dit was voornamelijk het gevolg van (a) inkomsten uit de ondertekening van de verkoopakte voor het Realex-project voor € 96,3 miljoen, (b) de verkoop van het Twist-kantoorproject voor € 77 miljoen, naast inkomsten uit de verkoop van appartementen voor €5,2 miljoen, (c) de verkoop van het Lakeside-project voor € 67,5 miljoen, (d) inkomsten uit de verkoop van appartementen in het woonproject City Dox voor in totaal € 34,9 miljoen, (e) de verkoop van het project Am Wehrhahn voor € 18,1 miljoen, (f) inkomsten uit de verkoop van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor € 11 miljoen.

| | In duizenden EUR | |
|---|------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 |
| Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten | | |
| Huurinkomsten uit gebouwen | 11.742 | 6.806 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 23.562 | 14.973 |
| Overige bedrijfskosten | -49.527 | -43.461 |
| waaronder diverse goederen en diensten | -24.091 | -15.576 |
| waaronder personeelskosten | -6.017 | -5.604 |
| waaronder overige uitgaven | -23.136 | -22.204 |
| waaronder wisselkoerswinsten/-verliezen | 3.717 | -77 |
| Totaal | -14.223 | -21.682 |

De huuroopbrengsten van de gebouwen @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 en Bakerstreet I bedroegen in totaal € 11,7 miljoen, terwijl de overige bedrijfsopbrengsten voornamelijk bestaan uit (a) herfacturering van verbeteringen aan erfpacht op verkochte of verhuurde projecten, en herfacturering van andere huurlasten, met name op de gebouwen Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam en @Expo voor een totaal van € 15,5 miljoen en (b) een recuperatie van plankosten van € 2,4 miljoen. Het saldo van de overige bedrijfsopbrengsten (€ 5,6 M) bestaat uit herfacturatie op alle andere projecten in de portefeuille en diverse bedrijfsopbrengsten.

De overige bedrijfskosten waren € 6,1 miljoen hoger dan in 2023, wat de stijging in huurinkomsten en de herfacturatie van verbeteringen en huurkosten weerspiegelt.

Nota 4. Sectorgebonden informatie

Voor zowel interne rapporteringsdoeleinden als externe communicatie is de segment rapportering gebaseerd op één enkel bedrijfssegment, namelijk de ontwikkeling van vastgoedontwikkelingsprojecten (kantoorgebouwen en residentiële gebouwen, waarbij de retail business een nevenactiviteit is van de eerste twee). Deze activiteiten worden per project gepresenteerd, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden beoordeeld door wekelijkse Projectcomités, het Directiecomité en de Raad van Bestuur.

Bijgevolg wordt de presentatie van gesegmenteerde informatie niet relevant geacht. In nota 14 presenteren we de informatie die wordt voorbereid en opgevolgd door het Management en die wordt verstrekt aan de Raad van Bestuur voor het opvolgen van de financiële prestaties, onder de rubriek APM (Alternatieve Performantie Maatregelen). Het activiteitenverslag van Atenor geeft ook verdere informatie over de resultaten, overnames en desinvesteringen tijdens de verslagperiode.

Nota 5. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

| I. Belastingverdeling | In duizenden EUR | |
|--|------------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Actuele belastingen | | |
| Belastingen op het resultaat van het boekjaar | -11.350 | -1.759 |
| Belastingen, regularisatie van voorgaande perioden | 41 | -124 |
| Totaal actuele belastingen | -11.309 | -1.883 |
| Uitgestelde belastingen | | |
| Gerelateerd aan het boekjaar | 571 | 67 |
| Gerelateerd aan fiscale verliezen | 15 | -1.505 |
| Totaal uitgestelde belastingen | 586 | -1.438 |
| Totaal actuele en uitgestelde belastingen | -10.723 | -3.321 |

De belastinglast voor het boekjaar 2024 bedraagt € - 10,7 miljoen. Dit bedrag bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde passieve belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten Realex, Twist en City Dox.

Nota 6. Betaalde dividenden

Ter herinnering, er is geen dividend uitgekeerd in 2024 voor het boekjaar 2023.

Nota 7. Kapitaal

Op 31 december 2024 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

| 2024 | Aantal aandelen | deelneming in % | waaronder aandelen binnen een gezamenlijk | |
|---|-------------------|-----------------|--|--------------|
| | | | aandeelhouderschap | Deelneming % |
| LUXEMPART SA ⁽¹⁾ | 6.821.806 | 15,60 | 4.373.970 | 10,00 |
| 3D NV ⁽¹⁾ | 13.159.717 | 30,09 | 13.159.717 | 30,09 |
| FORATENOR SA ⁽¹⁾ | 4.767.744 | 10,90 | 2.383.872 | 5,45 |
| Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten | 1.621.624 | 3,71 | 1.181.624 | 2,70 |
| Midelco NV | 2.000.000 | 4,57 | | |
| Vandewiele Group NV | 2.000.000 | 4,57 | | |
| Sub-totaal | 30.370.891 | 69,44 | 21.099.183 | 48,24 |
| Eigen aandelen | | | | |
| Aandelen in autocontrole | 313.427 | 0,72 | | |
| Publiek | 13.055.385 | 29,85 | | |
| Totaal | 43.739.703 | 100,00 | | |

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschappen onder leiding van de heer Stéphan Sonnevill

Conform met artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, invoeging van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

Nota 8. Materiële vaste activa

Op 31 december 2024 klokt de post "Materiële vaste activa" af op € 9,8 miljoen tegenover € 10,20 miljoen op 31 december 2023. Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de inrichting van de huurpanden en de gebruiksrechten van de gehuurde gebouwen (IFRS 16).

Tijdens het boekjaar 2024 vonden geen grote investeringen plaats.

De afschrijvingen over het boekjaar bedragen € 1,2 miljoen (te vergelijken met € 1,0 M op 31 december 2023).

Er werd geen waardevermindering geboekt.

Nota 9. Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw, dat momenteel voor 91% verhuurd is, waarvan 16% aan Atenor SA (het hoofdkantoor van de Groep), genereerde op 31 december 2024 nettohuuropbrengsten van € 1,1 miljoen. Het gebouw is momenteel in beheer en kan op een later tijdstip worden herontwikkeld of verkocht.

In overeenstemming met IAS 40 wordt het gewaardeerd tegen de netto reële waarde (€ 21,5 M), gebaseerd op een deskundigenrapport op 31 december 2023, dat geen significant verschil in waarde liet zien ten opzichte van 2022 (verlies van € 0,4 M in 2023). Er zijn geen significante veranderingen te rapporteren in 2024. De waarderingsaannames zijn bijgewerkt om de huursituatie op 31 december 2024 te weerspiegelen, zonder materiële verandering in de waarde.

Met het oog op de marginale impact die dit zou betekenen in termen van uit te voeren controlewerkzaamheden, heeft de Groep het deel dat in gebruik is bij Atenor SA niet geherclassificeerd onder materiële vaste activa, in tegenstelling tot de vereisten van IAS 40 par. 9(c). De marginale impact waarnaar hierboven wordt verwezen, moet worden beoordeeld in het licht van de mogelijkheid die IAS 16 biedt om een onroerend goed te waarderen met behulp van het herwaarderingsmodel, waarbij de verandering in de reële waarde wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten.

| In duizenden EUR | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Aan het einde van de vorige periode | 21.514 | 21.482 |
| Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde | -645 | -399 |
| Beleggingen | 661 | 431 |
| Aan het einde van de periode | 21.530 | 21.514 |

Nota 10 Investerings in geassocieerde deelnemingen

| Deelnemingen | In duizenden EUR | |
|--|------------------|---------------|
| | 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 en haar dochterondernemingen | 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 | |
| Totaal | 77.357 | 69.050 |

| Evolutie van de deelnemingen | In duizenden EUR | |
|---|------------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| Aan het einde van de vorige periode | 69.050 | 83.380 |
| Aandeel in het resultaat | 7.511 | -8.432 |
| Aankopen, prijsaanpassingen en herstructureringen | | 221 |
| Overdrachten | | -11.108 |
| Kapitaalsverhogingen | 680 | 1.340 |
| Overdrachten naar andere rubrieken | 116 | 3.648 |
| Aan het einde van de periode | 77.357 | 69.050 |

| In duizenden EUR | 2024 | | 2023 | |
|---|--|--|--|--|
| | Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen | Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen | Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen | Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen |
| - Immoange (deel van de groep: 50%) | - | 3.594 | - | 2.885 |
| - Victor Estates (deel van de groep: 50%) | - | 5.943 | - | 5.644 |
| - Victor Properties (deel van de groep: 50%) | - | 353 | - | 326 |
| - Victor Bara (deel van de groep: 50%) | - | 2.547 | - | 2.415 |
| - Victor Spaak (deel van de groep: 50%) | - | 4.509 | - | 4.278 |
| - CCN Developpement en haar dochterondernemingen (deel van de groep: 50%) | - | 3.567 | - | 16.689 |
| - Cloche d'Or Development (deel van de groep: 50%) | - | 37.138 | - | 30.977 |
| - Ten Brinke Mybond Verheeskade (deel van de groep: 50%) | - | 8.439 | - | 8.149 |
| - Laakhaven Verheeskade II (deel van de groep: 50%) | - | 15.739 | - | 15.435 |
| - Lankelz Foncier (deel van de groep: 50%) | - | 18.973 | - | 18.693 |
| - Square 42 (deel van de groep: 50%) | - | 5.692 | - | 5.291 |
| - Tage Une Fois (deel van de groep: 51%) | -7.105 | | - | 20.758 |
| Aan het einde van de periode | -7.105 | 106.494 | - | 131.540 |

Op 31 december 2024 was Atenor partner in Move'Hub (Immoange, en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel in Brussel (CCN Development en haar dochterondernemingen), Cloche d'Or, Perspectiv, Square 42 en Kyklos in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42, Square 48), Verheeskade I en II in Nederland (TBMB en Laakhaven Verheeskade II) en WellBe in Portugal (Tage Une Fois).

Op 31 december 2024 bedroegen de schulden van verbonden ondernemingen aan de Groep € 106,5 miljoen, een daling van € 25,0 miljoen ten opzichte van 31 december 2023 (€ 131,5 miljoen). Deze daling is voornamelijk het gevolg van (a) de verkoop van het WellBe project, waardoor de schuld van Tage Une Fois kon worden terugbetaald (€ - 21,1 M), (b) de terugbetaling van een deel van de schuld van CCN Développement (€ -16,5 M) en (c) nieuwe leningen die werden aangegaan (€ 12,6 M).

Er waren geen andere significante wijzigingen in verbonden partijen. Bijgewerkte informatie over andere verbonden partijen zal worden gepubliceerd in een toelichting bij het jaarverslag. In de vergelijkende cijfers voor 2023 is een herclassificatie van € 8,3 miljoen gemaakt van voorzieningen naar schulden aan verbonden ondernemingen (zie nota 15).

Nota 11. Voorraden

| In duizenden EUR | In duizenden EUR | |
|--|------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 |
| Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo | 993.273 | 962.407 |
| Gekapitaliseerde uitgaven | 137.865 | 194.343 |
| Overdrachten tijdens het boekjaar | -274.371 | -70.755 |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-) | | -57.477 |
| Overboeking van / naar 'Voorraden' | | -111 |
| Leningskosten (IAS 23) | 10.533 | 6.771 |
| Toename/afname ten gevolge van wisselkoerswijzigingen | -8.317 | 13.917 |
| Geboekte waardecorrecties | -36.557 | -55.869 |
| Teruggenomen waardecorrecties | 82 | 47 |
| Bewegingen tijdens het boekjaar | -170.765 | 30.866 |
| Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo | 822.508 | 993.273 |
| Boekwaarde van de in pand gegeven voorraden (beperkt tot de toegekende leningen) | 261.904 | 256.538 |

De post "Gebouwen bestemd voor de verkoop" (geboekt als "**Voorraden**") staat voor vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkeling. Deze post bedroeg € 822,5 miljoen eind 2024, een netto-daling van € 170,8 miljoen ten opzichte van eind 2023 (€ 993,3 miljoen).

Deze daling was voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Bakerstreet (Boedapest), Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site Bucharest (Boekarest), Lakeside (Warschau), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en 1NBS0 (Londen), voor een totaal van €+ 128,8 miljoen (op een totaal van € + 137,9 miljoen), (b) de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het Realex Conferentiecentrum, de kantoren van het Au Fil des Grands Prés-project, de verkoop van appartementen in de projecten City Dox, Twist, Au Fil des Grands Prés en de verkoop van kantoren: Twist, Lakeside en Am Wehrhahn, voor een bedrag van € - 269,8 miljoen (op een totaal van € - 274,4 M) (c) een aanpassing van de voorraadwaarde op basis van de marktomstandigheden die wijzen op een waarde die mogelijk lager is dan de historisch verantwoorde boekwaarde (€ - 36,6 M). De waardeaanpassingen hebben voornamelijk betrekking op kantoren in Centraal-Europa. Omrekeningsverschillen met betrekking tot projecten in Centraal-Europa hadden een negatieve impact op voorraden van € - 8,3 miljoen.

| In duizenden EUR | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Terreinen en gebouwen | 350.073 | 435.588 |
| Projecten in uitvoering | 176.272 | 289.694 |
| Voltooide projecten | 296.163 | 267.991 |
| Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo | 822.508 | 993.273 |

De belangrijkste veranderingen in het stadium van ontwikkeling van projecten waren het gevolg van de verkoop van het Realex Conference Centre, de verkoop van de projecten Twist, Lakeside, Am Wehrhahn en City Dox, de start van de bouw van het Realex Conference Centre en kantoren, de oplevering van het project Bakerstreet en afschrijvingen op voorraden.

Nota 12. Financiële vlottende en vaste activa

| In duizenden EUR | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | Overige financiële activa | Afgeleide instrumenten | Handels- en overige vorderingen | kas en kasequivalenten | Overige financiële activa | Afgeleide instrumenten | Handels- en overige vorderingen | kas en kasequivalenten |
| Bewegingen van financiële activa | | | | | | | | |
| Financiële vaste activa | | | | | | | | |
| Beginsaldo | 132.421 | | 0 | | 97.248 | | 10.176 | |
| Aankopen | 12.663 | | 5.531 | | 22.528 | | | |
| Terugbetalingen (-) | -37.690 | | | | -26.222 | | | |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-) | | | | | 47.177 | | | |
| Overboeking van (naar) andere posten | -117 | | | | -8.312 | | -10.475 | |
| Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet | | | -354 | | | | 299 | |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen | 1 | | 49 | | 2 | | | |
| Eindsaldo | 107.278 | | 5.226 | | 132.421 | | 0 | |
| Reële waarde | 107.278 | | 5.226 | | 132.421 | | 0 | |
| Waardering niveau 3 | niveau 3 | | niveau 3 | | niveau 3 | | niveau 3 | |
| Financiële vlottende activa | | | | | | | | |
| Beginsaldo | 94 | 118 | 27.956 | 47.506 | 263 | | 37.725 | 25.167 |
| Netto variaties | -49 | | 150 | 11.678 | | | -18.623 | 23.087 |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-) | | | | | | | -1.884 | -1.551 |
| Overboeking van (naar) andere posten | | | | | | 370 | 10.579 | |
| Waardeverminderingen (-) | -45 | | -29 | | -169 | | -68 | |
| Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen | | | -116 | 301 | | | 227 | 803 |
| Overige toename (afname) | | -118 | | | | -252 | | |
| Eindsaldo | 94 | 118 | 27.961 | 59.485 | 94 | 118 | 27.956 | 47.506 |
| Reële waarde | 94 | 118 | 27.961 | 59.485 | 94 | 118 | 27.956 | 47.506 |

De post "Overige financiële vaste activa" heeft voornamelijk betrekking op voorschotten toegekend aan ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode (€ 106,5 M). De nettowijziging van het boekjaar is met name toe te schrijven aan de bewegingen op de toegekende voorschotten (€ 12,6 M) en terugbetaalde voorschotten (€ - 37,5 M) door (a) Tage Une Fois na de verkoop van haar gebouw, (b) CCN Development na het verkrijgen van een bankkrediet en (c) de overdracht tijdens het jaar van negatieve bedragen van investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. (Zie nota 10).

De rubriek « Handels- en overige vorderingen » omvat het saldo van de vordering op de koper van het Lakeside project (vervaldatum 30/06/2026). Deze niet-rentedragende vordering werd verdisconteerd, wat een verlies genereerde van €- 0,4 miljoen.

« "Handels- en overige vlottende vorderingen " » is stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. Deze post omvat de handelsvorderingen van de Groep (€ 11,2 M), belasting- en btw-vorderingen (€ 6,7 M) en diverse vorderingen (€ 10,0 M).

De valuta-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's zullen nader toegelicht in nota 16 van het financiële jaarverslag 2024.

Gevoeligheidsanalyse

Rekening houdend met de aard van de financiële activa en hun korte looptijden, is het niet nodig een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, aangezien de impact van wijzigingen in de rentevoeten verwaarloosbaar is.

Kas en kasequivalenten

| | In duizenden EUR | |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Kas en kasequivalenten | | |
| Korttermijndeposito's | 884 | 1.830 |
| Banksaldi | 58.599 | 45.675 |
| Kassaldi | 2 | 1 |
| Totaal kas en kasequivalenten | 59.485 | 47.506 |

De post "korttermijndeposito's" omvat de geblokkeerde rekening (voor een totaalbedrag van € 0,9 M) ten gunste van KBC bank in verband met de lening van € 18,9 miljoen voor het Beaulieu project. Korttermijndeposito's van € 1,8 miljoen op 31 december 2023, voorheen opgenomen onder 'Andere financiële activa op korte termijn', werden in 2024 geherclassificeerd in de vergelijkende cijfers onder 'Geldmiddelen en kasequivalenten'. Zie nota 15.

Nota 13 Vlottende en vaste financiële passiva

| In duizenden EUR | Kortlopend | | Langlopend | | | | | Totaal Kortlopend + langlopend | Reële waarde (*) |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Max. 1 jaar | 1-2 jaar | 2-3 jaar | 3-4 jaar | 4-5 jaar | Meer dan 5 jaar | Totaal | | |
| 2024 | | | | | | | | | |
| Afgeleide instrumenten | 98 | | 1.222 | | 956 | | 2.178 | 2.276 | 2.276 |
| Financiële schulden | | | | | | | | | |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16) | 766 | 755 | 568 | 378 | 51 | 4.449 | 6.201 | 6.967 | 6.967 |
| Kredietinstellingen | 219.823 | 38.198 | 82.897 | 2.188 | 33.465 | 15.567 | 172.315 | 392.138 | 387.334 |
| Obligatieleningen | 65.000 | 65.000 | 75.000 | 55.000 | | | 195.000 | 260.000 | 241.737 |
| Overige leningen | 49.300 | 3.000 | 5.000 | | | | 8.000 | 57.300 | 56.646 |
| Niet-ervallen rente en geamortiseerde kosten | 7.862 | -95 | -30 | -9 | | | -134 | 7.728 | 7.728 |
| Totale financiële schulden volgens de vervaldag | 342.751 | 106.858 | 163.435 | 57.557 | 33.516 | 20.016 | 381.382 | 724.133 | 700.412 |
| Overige financiële schulden | | | | | | | | | |
| Belastingenschulden | 12.495 | | | | | | | 12.495 | |
| Handelsschulden | 29.647 | | | | | | | 29.647 | 29.647 |
| BTW-schulden | 18.187 | | | | | | | | |
| Sociale schulden, waaronder schulden aan het personeel | 405 | | | | | | | | |
| Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen | 5.243 | 331 | | | | | 331 | | |
| Overige schulden | 16.396 | 1.000 | | | | | 1.000 | 17.396 | 17.396 |
| Overige financiële schulden | | 1.211 | | | | | 1.211 | 1.211 | 1.211 |
| Totaal overige financiële schulden volgens de vervaldag | 82.373 | 2.542 | | | | | 2.542 | 84.915 | 48.254 |
| | Kortlopend | Langlopend | | | | | Totaal Kortlopend + langlopend | Reële waarde (*) | |
| 2023 | | | | | | | | | |
| Afgeleide instrumenten | | | | | | | | | |
| Financiële schulden | | | | | | | | | |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16) | 675 | 692 | 678 | 487 | 295 | 4.319 | 6.471 | 7.146 | 7.146 |
| Kredietinstellingen | 273.860 | 96.209 | 11.642 | 45.286 | 302 | 5.626 | 159.065 | 432.925 | 434.006 |
| Obligatieleningen | 65.000 | 65.000 | 65.000 | 75.000 | 55.000 | | 260.000 | 325.000 | 295.169 |
| Overige leningen | 64.200 | 17.500 | 3.000 | 5.000 | | | 25.500 | 89.700 | 88.393 |
| Niet-ervallen rente en geamortiseerde kosten** | 10.466 | -95 | -95 | -30 | -8 | | -228 | 10.238 | 10.238 |
| Totale financiële schulden volgens de vervaldag | 414.201 | 179.306 | 80.225 | 125.743 | 55.589 | 9.945 | 450.808 | 865.009 | 834.952 |
| Overige financiële schulden | | | | | | | | | |
| Belastingenschulden | 2.954 | | | | | | | 2.954 | 2.954 |
| Handelsschulden | 42.053 | | | | | | | 42.053 | 42.053 |
| BTW-schulden | 1.076 | | | | | | | 1.076 | 1.076 |
| Sociale schulden, waaronder schulden aan het personeel | 639 | | | | | | | 639 | 639 |
| Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen | 7.271 | 1.901 | | | | | 1.901 | 9.172 | 9.172 |
| Overige schulden | 4.745 | 797 | | | | | 797 | 5.542 | 5.542 |
| Overige financiële schulden | | 1.705 | | | | | 1.705 | 1.705 | 1.705 |
| Totaal overige financiële schulden volgens de vervaldag | 58.738 | 4.403 | | | | | 4.403 | 63.141 | 63.141 |

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

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt verondersteld dat de reële waarde gelijk is aan de geamortiseerde kostprijs,
- Voor langlopende schulden met vaste of variabele rente, door de toekomstige rente- en kapitaalaflossingsstromen te verdisconteren tegen de slotkoers.
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de slotkoers.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het renterisico zullen worden beschreven in nota 20 van het jaarverslag 2024.

(**) Niet-ervallen rente en geamortiseerde kosten werden voorheen opgenomen onder overige kortlopende verplichtingen. In overeenstemming met IFRS 9 werden opgelopen rente en geamortiseerde kosten op 31 december 2024 geherclassificeerd van overige kortlopende verplichtingen naar kortlopende rentedragende verplichtingen in de vergelijkende cijfers. Zie nota 15.

| Financiële schulden | | schulden | |
|---|--|---------------------------------|--------------------|
| FINANCIËLE SCHULDEN | | Nominale waarde (in EUR) | |
| | | 2024 | 2023 |
| 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 2 aan 3,50% | 08.05.2019 tot 08.05.2025 | 40.000.000 | 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 | 65.000.000 |
| Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00% | 19.03.2021 tot 19.03.2025 | 25.000.000 | 25.000.000 |
| Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50% | 19.03.2021 tot 19.03.2027 | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Obligatielening "Green bond" (EMTN) - uitgifte aan 4,625% | 05.04.2022 tot 05.04.2028 | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Totaal obligatieleningen | | 260.000.000 | 325.000.000 |
| Kredietinstellingen | | | |
| 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 |
| Projecten | 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 en Soap House | 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 | |
| Totaal financiële schulden via kredietinstellingen | | 392.137.871 | 432.930.320 |
| Overige leningen | | | |
| 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 |
| EMTN | 2026 | 500.000 | 500.000 |
| | 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 |
| Particuliere fondsen | Twist (via Atenor Luxembourg) | | 17.100.000 |
| Total overige leningen | | 57.300.000 | 89.700.000 |
| Leasingsschulden (IFRS 16) | | | |
| 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 |
| Totaal leasingsschulden | | 6.966.708 | 7.146.148 |
| Totaal vd niet-ervallen rente en geamortiseerde kosten | | 7.861.629 | 10.465.748 |
| TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN | | 724.266.209 | 865.242.216 |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Groene financieringen | 371.925.826 | 371.141.811 |
| | 56,0% | 45,4% |

In duizenden EUR

| 2024 | Kortlopend | Langlopend | Totaal |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| | Max. 1 jaar | Meer dan 1 jaar | |
| FINANCIËLE SCHULDEN | | | |
| Bewegingen op financiële schulden | | | |
| Op 31.12.2023 | 414.201 | 450.808 | 865.009 |
| Bewegingen van de periode | | | |
| - Nieuwe leningen | 24.624 | 116.018 | 140.642 |
| - Terugbetalingen van leningen | -271.839 | -6.514 | -278.353 |
| - Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten | 33 | 496 | 529 |
| - Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen | -708 | | -708 |
| - Variaties als gevolg van wisselkoerswijzingen | -34 | -448 | -482 |
| - Transfer korte termijn / lange termijn | 179.072 | -179.072 | 0 |
| - Variaties van toe te rekenen rente | -2.604 | | -2.604 |
| - Andere | 6 | 94 | 100 |
| Op 31.12.2024 | 342.751 | 381.382 | 724.133 |

Zie de toelichting op pagina 5 over de geconsolideerde balans en de afname van de schulden.

Gedurende het jaar eindigend op 31 december 2024, en rekening houdend met de herclassificatie van nog niet vervallen rente, daalden de leningen van € 865 miljoen naar € 724,1 miljoen, een daling van € - 140,9 miljoen.

De nieuwe leningen van dit jaar zijn onder meer:

- De kredieten voor de projecten Lake 11 Home&Park (€ 42,6 M), Realex (€ 25 M), Bakerstreet (€ 35,8 M) en @Expo (€ 11 M) ;
- Een toename van € 3,8 miljoen in CP uitstaande bedragen;
- De Belfius-lijn van € 18 miljoen op 31 december 2024 (oorspronkelijk € 32,3 miljoen en terugbetaald met € 14,3 miljoen tijdens het jaar);
- De toename van de uitstaande leningen met betrekking tot de projecten UP-site Bucharest en Olympia A met respectievelijk € 2 miljoen en € 2,4 miljoen.

De terugbetalingen hebben voornamelijk betrekking op:

- De kredieten voor Realex (€ 60 M), Twist (€ 32,5 M en 17,1 M) en Lakeside (€ 16,7 M) na de verkoop van projecten;
- De vermindering van de corporate lijnen bij Belfius van 36,3 miljoen euro;
- Twee obligatieleningen voor respectievelijk € 35 en € 30 miljoen, twee EMTN's voor een totaal van € 18,1 miljoen en een MTN van € 1 miljoen;
- Kredietfaciliteit van € 15 miljoen van CEHDF;
- De corporate kredietlijn van € 10 miljoen bij BNPPF.

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

Aan de financiële convenanten die zijn afgesloten met de bankinstellingen in de verschillende dochterondernemingen van de Groep waar projectfinanciering plaatsvindt, is gedurende het jaar en op de balansdatum voldaan. Op 31 december 2024 was voldaan aan de solvabiliteitsratio voor de Belfius kredietlijnen in Atenor SA en was een waiver verkregen voor de andere twee convenanten vóór de balansdatum, namelijk de commercial paper en backup line verplichtingen en de liquiditeitsratio. Deze convenanten zullen worden getest op 30 juni 2025 en er worden doorlopende, transparante besprekingen gevoerd met Belfius in verband met deze lening.

Afgeleide instrumenten

Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor afdekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij waardeveranderingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening, met uitzondering van financiële instrumenten die zijn aangemerkt als kasstroomafdekkingen, waarvoor het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt beschouwd als een effectieve afdekking rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen onder "niet-gerealiseerde resultaten". In het geval van reëlewaardeafdekkingen worden veranderingen in de reële waarde van derivaten die zijn aangewezen en kwalificeren als reëlewaardeafdekkingen, opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die zijn toe te schrijven aan het afgedekte risico.

In 2024 is de Groep doorgedaan met het opzetten van renteafdekkingen om zichzelf te beschermen tegen aanhoudende economische onzekerheden. Deze renteafdekkingen omvatten een collar van € 75 miljoen voor Atenor SA en verschillende instrumenten voor specifieke projecten, zoals IRS en CAPs, ter bescherming tegen economische onzekerheden.

Nota 14. Nieuwe presentatie van de winst- en verliesrekening en APM

Atenor heeft de presentatie van de geconsolideerde winst- en verliesrekening aangepast op basis van de principes van de toekomstige IFRS 18-norm, zonder deze echter volledig toe te passen (toepassing vanaf 1 januari 2027), om de leesbaarheid en vergelijkbaarheid van de financiële informatie te verbeteren. Operationele kasstromen zijn nu gegroepeerd naar aard om de winst- en verliesrekening begrijpelijker te maken. De vergelijkende cijfers voor 2023 zijn aangepast in overeenstemming met deze nieuwe presentatie, en de oude en nieuwe versies worden hieronder met elkaar in overeenstemming gebracht. Deze wijziging heeft geen invloed op de winst-en-verliesrekening, behalve op de presentatie, en heeft geen invloed op het eigen vermogen of de geconsolideerde balans.

Tegelijkertijd publiceert Atenor ook een lijst van APM's (Alternatieve Prestatie Maatstaven) die worden opgesteld en gecontroleerd door het Management en worden verstrekt aan de Raad van Bestuur. Deze APM's vloeien voort uit de wens om cijfers voor te stellen zoals opgevolgd door het Management en de Raad van Bestuur, die de activiteiten van de onderneming vertegenwoordigen, onafhankelijk van hun transactiestructuur (asset deal of share deal) en boekhoudmethode (global method of equity method). Opbrengsten en kosten met betrekking tot projecten in ondernemingen geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode en tot "share deal"-verkoop worden opgesplitst volgens hun aard (omzet, kostprijs van de omzet, andere bedrijfsopbrengsten en -kosten, financiële kosten, belastingen), op basis van de waardering van het project in het kader van de transactie. Hieronder volgt een aansluiting van de IFRS-cijfers voor de winst-en-verliesrekening met de APM.

Aansluiting van de winst-en-verliesrekening 2023 in haar nieuwe vorm met de gepubliceerde winst-en-verliesrekening 2023

| | Vergelijkende cijfers 2024 31-12-23 | Gepubliceerde versie in 2023 31-12-23 | |
|--|--|--|--|
| Brutomarge op overdracht | 14.013 | 89.474 | Bedrijfsopbrengsten |
| Omzet (verkoop van activa) | 78.607 | 82.668 | Omzet |
| Meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's) | -29 | 6.806 | Huuroopbrengsten uit vastgoed |
| Meerwaarden op verkopen door verlies van controle over een dochteronderneming | 6.190 | 17.073 | Overige bedrijfsopbrengsten |
| Kosten van verkochte goederen (-) | -70.755 | 6.190 | Winst (verlies) op afboeking van financiële activa |
| | | 10.912 | Overige bedrijfsopbrengsten |
| Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten | -21.682 | -29 | Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa |
| Huurinkomsten uit gebouwen | 6.806 | | Bedrijfskosten (-) |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 14.973 | -170.675 | Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-) |
| Overige bedrijfskosten | -43.462 | -161.697 | Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering |
| Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie | -7.670 | -5.604 | Personeelskosten (-) |
| Waardecorrecties op voorraden | -56.458 | -1.035 | Donaties aan afschrijvingen (-) |
| | | -56.458 | Aanpassingen van waarde (-) |
| | | -71.494 | Overige bedrijfskosten (-) |
| Bedrijfsresultaat | -64.128 | -64.128 | Bedrijfsresultaat - EBIT |
| Aandeel in het nettoresultaat van geassocieerde deelnemingen | -8.432 | -37.620 | Financiële kosten |
| | 0 | 5.816 | Financiële opbrengsten |
| Financiële opbrengsten | 5.816 | -8.432 | Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode |
| Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT | -66.744 | -104.365 | Resultaat voor belasting |
| Financiële lasten (-) | -37.620 | -3.321 | Belastingen op het resultaat (-) |
| | 0 | | Resultaat na belasting |
| Resultaat vóór belastingen | -104.365 | -107.686 | Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd |
| Belastingen op het resultaat (-) | -3.321 | 0 | Resultaat van het boekjaar |
| | 0 | | Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen) |
| Resultaat na belastingen | -107.686 | -107.686 | Resultaat (aandeel van de Groep) |
| Resultaat van niet-controle deelnemingen | -557 | -557 | |
| Resultaat aandeel van de groep | -107.129 | -107.129 | |
| Omzet en overige bedrijfsopbrengsten en verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's) | 93.551 | 93.551 | Omzet en overige bedrijfsopbrengsten en verlies op afboeking van niet financiële activa* |
| Kosten van verkoop en andere bedrijfskosten | -114.217 | -114.217 | Bedrijfskosten zonder aanpassingen van waarde** |
| Bedragen die op dezelfde manier voorkomen in de nieuwe presentatie en in de gepubliceerde versie van de rekeningen | | | Bedragen die op dezelfde manier voorkomen in de nieuwe presentatie en in de gepubliceerde versie van de rekeningen |

* Een deel van de omzet van 2023 komt overeen met de facturatie van het beheer van de projecten van de geassocieerde ondernemingen. In 2024, in tegenstelling tot 2023, bestaat de omzet alleen nog uit de verkoop van activa en deze operationele opbrengsten worden daarom geherclassificeerd in de vergelijkende cijfers van 2023 van de omzet (diensten) naar de andere operationele opbrengsten voor een bedrag van € 4,1 miljoen.

** De bedrijfskosten van het boekjaar 2023 zijn in de vergelijkende cijfers van de resultatenrekening 2024 opgesplitst tussen de geactiveerde uitgaven voor projecten, die de voorraad vormen, en de niet-geactiveerde uitgaven die de structuurkosten of projectkosten vertegenwoordigen die eventueel worden doorgefactureerd (kosten voor huurverbeteringen, huurkosten, enz.).

APM - definities:

Omzet: komt overeen met de som van (i) IFRS-omzet, (ii) de projectwaardering die is gebruikt om de aandelenprijs te bepalen van projecten die zijn verkocht in het kader van share deals en (iii) de uitsplitsing in omzet van het aandeel in de nettowinst van geassocieerde deelnemingen voor projecten die zijn verkocht aan geassocieerde deelnemingen.

Brutomarge op desinvesteringen : komt overeen met de omzet minus de bijbehorende verkoopkosten (inclusief projecten verkocht in het kader van share deals en verkocht aan geassocieerde deelnemingen).

Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie: verschil tussen bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten (inclusief projecten verkocht in het kader van share deals en projecten verwerkt volgens de equitymethode), vóór waardecorrecties.

EBIT: winst voor rente en belastingen onder IFRS.

Netto financiële schuld: lang- en kortlopende rentedragende schuld minus geldmiddelen en kasequivalenten, zoals gerapporteerd in de IFRS-balans.

Solvabiliteitsratio: verhouding tussen het eigen vermogen en de som van het eigen vermogen en de netto financiële schuld, zoals vermeld in de IFRS-balans (eigen vermogen/ (eigen vermogen + netto financiële schuld)).

Aansluiting van de 2023 en 2024 IFRS winst-en-verliesrekeningen met de APM

In duizenden EUR

| | IFRS-overzicht 31-12-24 | Herclassificaties | Management overzicht 31-12-24 | IFRS-overzicht 31-12-23 | Herclassificaties | Management overzicht 31-12-23 |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Brutomarge op desinvesteringen | 46.923 | | 70.650 | 14.013 | | 14.458 |
| Omzet (verkoop van activa) | 321.295 | 69.154 | 390.448 | 78.607 | 51.902 | 130.508 |
| Meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's) | | | | -29 | | -29 |
| Meerwaarden op verkopen door verlies van controle over een dochteronderneming | | | | 6.190 | -6.190 | 0 |
| Kosten van verkochte goederen (-) | -274.371 | -45.427 | -319.798 | -70.755 | -45.266 | -116.021 |
| Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten | -14.222 | | -12.462 | -21.682 | | -19.088 |
| Huurinkomsten uit gebouwen | 11.743 | | 11.743 | 6.806 | | 6.806 |
| Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten | -25.965 | 1.760 | -24.204 | -28.489 | 2.594 | -25.894 |
| Bedrijfsresultaat voor waardecorrectie | 32.701 | | 58.189 | -7.670 | | -4.630 |
| Waardecorrecties op voorraaden | -36.475 | | -36.475 | -56.458 | | -56.458 |
| Bedrijfsresultaat | -3.774 | | 21.713 | -64.128 | | -61.088 |
| Aandeel in het nettoresultaat van geassocieerde deelnemingen | 7.511 | -7.511 | 0 | -8.432 | 8.432 | 0 |
| Financiële opbrengsten | 5.222 | | 5.222 | 5.816 | | 5.816 |
| Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT | 8.959 | | 26.936 | -66.744 | | -55.272 |
| Financiële lasten (-) | -37.371 | -5.524 | -42.895 | -37.620 | -5.503 | -43.124 |
| Resultaat vóór belastingen | -28.412 | | -15.959 | -104.365 | | -98.396 |
| Belastingen (opbrengsten) (-) | -10.723 | -12.452 | -23.175 | -3.321 | -5.969 | -9.290 |
| Resultaat na belastingen | -39.135 | | -39.135 | -107.686 | | -107.686 |
| Resultaat toerekenbaar aan derden | 260 | | 260 | -557 | | -557 |
| Resultaat (aandeel van de groep) | -39.394 | | -39.394 | -107.129 | | -107.129 |

| APM (Alternative Performance Measures) | 31-12-24 | 31-12-23 |
|---|----------------|----------------|
| Aangepaste omzet | 390.448 | 130.508 |
| Brutomarge op desinvesteringen | 70.650 | 14.458 |
| Aangepast bedrijfsresultaat voor waardecorrecties | 58.189 | -4.629 |
| Netto financiële schuld | 664.648 | 817.502 |
| Solvabiliteitsratio* | 30,5% | 29,6% |

(*) Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld))

Nota 15. Aanpassing van vergelijkende cijfers voor de financiële positie en bedrijfsresultaten

Tijdens de voorbereiding van de jaarrekening 2024 zijn de belangrijkste boekhoudmethoden grondig herzien. In dit kader is de verwerking van bepaalde transacties herzien en aangepast. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers ook aangepast om deze wijzigingen weer te geven. Het is belangrijk op te merken dat al deze aanpassingen geen invloed hebben op de winst-en-verliesrekening of het eigen vermogen van het bedrijf en dat het voornamelijk aanpassingen zijn met betrekking tot de presentatie.

I. Herclassificatie van voorzieningen naar leningen aan geassocieerde deelnemingen - IAS 28

Achtergrond

De boekwaarde van investeringen wordt aangepast voor wijzigingen in het aandeel van de Groep in de nettoactiva van de joint venture sinds de overnamedatum. Wanneer de verliezen van de joint venture ertoe leiden dat het aandeel van de Groep in de verliezen van de geassocieerde deelneming de waarde van de investering overtreft, wordt de boekwaarde van de investering verlaagd tot nul en worden toekomstige verliezen niet langer in aanmerking genomen, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft verricht namens de deelneming. In dit geval wordt de negatieve investering in entiteiten verwerkt volgens de 'equity'-methode in mindering gebracht op de andere componenten van de netto-investering in de entiteit verwerkt volgens de 'equity'-methode (leningen aan entiteiten verwerkt volgens de 'equity'-methode).

De investering in een entiteit verwerkt volgens de 'equity'-methode omvat in dit verband de boekwaarde van de investering volgens de 'equity'-methode en andere componenten van de langetermijninvestering die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de entiteit in de joint venture. Als de negatieve investering in entiteiten verwerkt volgens de 'equity'-methode groter is dan het belang van de investeerder (inclusief de andere componenten), wordt een verplichting opgenomen voor het nettobedrag. De Groep voert deze beoordeling uit voor elk project.

Situatie op 31 december 2023

Het negatieve bedrag van investeringen in joint ventures van €8,3 miljoen op 31 december 2023 is opgenomen onder langlopende voorzieningen. Aangezien deze belangen andere componenten hebben in de netto-investering (leningen aan entiteiten verwerkt volgens de 'equity'-methode), is dit bedrag op 31 december 2023, in toepassing van IAS 28, in de vergelijkende cijfers gereclassificeerd als een vermindering van de netto-investering in de betreffende joint ventures. Deze herclassificatie heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en heeft alleen gevolgen voor de presentatie en het totaal van de balans.

| 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. Herclassificatie van voorzieningen naar verplichtingen met betrekking tot toekomstige terugbetalingen - IFRS 15

Achtergrond

Als onderdeel van verkooptransacties is het gebruikelijk dat kopers garanties krijgen (huurgarantie, rendementsgarantie over een vaste periode, voltooiing van verbeteringen aan het gehuurde). In het verleden werden deze verplichtingen opgenomen als verplichtingen onder voorzieningen.

Situatie op 31 december 2023

Op 31 december 2023 zijn de verplichtingen aan de kopers van de projecten HBC (2021), Vaci Greens (2021) en Roseville (2023) voor een totaalbedrag van € 9,2 miljoen opgenomen als voorzieningen. In overeenstemming met IFRS 15 zijn commerciële verplichtingen van de Groep aan kopers (huurgaranties, rendementsgaranties, verbeteringen aan erfpacht) geherclassificeerd van voorzieningen, waar ze voorheen waren opgenomen, naar kortlopende en langlopende financiële verplichtingen onder "Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen" (zie nota 13). Deze reclassificatie

heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en beïnvloedt alleen de presentatie van de balans.

| In duizenden EUR | Opening 01.01.2023 | Beweging 2023 | Sluiting 31.12.2023 (gepubliceerd) | Correctie geboekt in 2024 op de cijfers van 2023 | Sluiting 31.12.2023 na correctie | Impact op de P&L 2023/2024 | Impact op het eigen vermogen |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|--|--|--|-------------------------------|---------------------------------|
| - Voorzieningen voor garantie | 7.756 | 1.416 | 9.172 | -9.172 | - | - | - |
| - Passiva inzake terugbetaling | - | - | - | 0 | -9.712 | - | - |

III. Herclassificatie van rente op leningen van overige kortlopende verplichtingen naar leningen

Achtergrond

Rente berekend op leningen en geamortiseerde kosten werden voorheen opgenomen onder overige kortlopende verplichtingen. In toepassing van IFRS 9 zijn deze opgelopen rente en geamortiseerde kosten geherclassificeerd van overige kortlopende verplichtingen naar kortlopende rentedragende verplichtingen.

Positie op 31 december 2023

Op 31 december 2023 zijn deze toegerekende rente en geamortiseerde kosten voor een bedrag van € 10,2 miljoen overgeboekt van overige kortlopende verplichtingen naar rentedragende kortlopende verplichtingen in de vergelijkende cijfers. Deze reclassificatie heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep. Rekening houdend met deze reclassificatie bedroeg de financiële schuld € 865 miljoen, vergeleken met het gepubliceerde cijfer van € 854,8 miljoen, en de netto financiële schuld € 817,5 miljoen, vergeleken met het gepubliceerde cijfer van € 807,3 miljoen. De solvabiliteitsratio bedroeg 29,6 %, vergeleken met het gepubliceerde cijfer van 29,9 %.

| FINANCIËLE SCHULDEN | Vergelijkende cijfers 2024 | Gepubliceerd cijfers |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2023 |
| Obligatieleningen | 325.000.000 | 325.000.000 |
| Totaal kredietinstellingen | 432.930.320 | 432.930.320 |
| Overige Leningen | 89.700.000 | 89.700.000 |
| Leasingsschulden (IFRS16) | 7.146.148 | 7.146.148 |
| Toerekenbare rente | 10.238.155 | 0 |
| TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN | 865.014.623 | 854.776.468 |
| Netto financiële schulden | 817.508.357 | 807.270.202 |
| Solvabiliteitsratio | 29,6% | 29,9% |

IV. Herindeling van kortetermijndeposito's als geldmiddelen en kasequivalenten

Achtergrond

Kortetermijndeposito's die voorheen werden opgenomen onder "Overige vlottende financiële activa" zijn in de vergelijkende cijfers geherclassificeerd naar "Geldmiddelen en kasequivalenten".

Situatie op 31 december 2023

Kortetermijndeposito's van € 1,8 miljoen die voorheen werden opgenomen onder "Overige financiële vlottende activa" zijn in de vergelijkende cijfers geherclassificeerd naar "Geldmiddelen en kasequivalenten". Deze reclassificatie heeft geen invloed op de winst- en verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en heeft alleen gevolgen voor de presentatie van de balans.

| In duizenden EUR | Opening 01.01.2023 | Beweging 2023 | Sluiting 31.12.2023 (gepubliceerd) | Correctie geboekt in 2024 op de cijfers van 2023 | Sluiting 31.12.2023 na correctie | Impact op de P&L 2023/2024 | Impact op het eigen vermogen |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|--|--|--|-------------------------------|---------------------------------|
| - Overige vlottende financiële activa | 337 | 1.587 | 1.924 | -1.830 | 94 | - | - |
| - Kas en kasequivalenten | 25.093 | 20.583 | 45.676 | 1.830 | 47.506 | - | - |

V. Herindeling van contractuele activa en verplichtingen

Context

Contractactiva die voorheen werden opgenomen onder “handels- en overige vorderingen” zijn geherclassificeerd naar “contractactiva” en contractverplichtingen die voorheen werden opgenomen onder “overige schulden” zijn geherclassificeerd naar “contractverplichtingen”.

Situatie op 31 december 2023

Op 31 december 2023 zijn contractactiva van € 3,4 miljoen geherclassificeerd van “Handels- en overige vorderingen” naar “Contractactiva” en contractverplichtingen van € 43,6 miljoen zijn geherclassificeerd van “Overige verplichtingen” naar “Contractverplichtingen”. Deze reclassificaties in de vergelijkende cijfers voor 2023 hebben geen invloed op de winst-en-verliesrekening of het eigen vermogen van de Groep en hebben alleen gevolgen voor de presentatie van de balans.

| In duizenden EUR | Opening 01.01.2023 | Beweging 2023 | Sluiting 31.12.2023 (gepubliceerd) | Correctie geboekt in 2024 op de cijfers van 2023 | Sluiting 31.12.2023 na correctie | Impact op de P&L 2023/2024 | Impact op het eigen vermogen |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|--|--|--|-------------------------------|---------------------------------|
| - Handels- en overige vorderingen | 39.040 | - 8.238 | 30.802 | -3.445 | 27.357 | - | - |
| - Activa op contracten | - | - | - | 3.445 | 3.445 | - | - |
| - Overige schulden | 40.159 | 8.965 | 49.124 | -43.582 | 5.542 | - | - |
| - Passiva op contracten | - | - | - | 43.582 | 43.582 | - | - |

Nota 16. Transacties met verbonden partijen

Geen transacties met verbonden partijen, met uitzondering van de beloning van de gedelegeerd bestuurder.

Nota 17. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere aandelen-gerelateerde vergoedingen

In 2024 werden geen nieuwe aandelenoptieplannen aangeboden aan de leden van het Executive Committee, het personeel of bepaalde dienstverleners van Atenor.

Nota 18. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur houdt voortdurend toezicht op de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waarmee Atenor en haar dochterondernemingen worden geconfronteerd.

Op 31 december 2024 ondervindt Atenor de algemene risico's van geopolitieke ontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de vastgoedinvesteringsector.

In deze context onderzoekt de Raad van Bestuur de mogelijkheid om de financiële middelen van het bedrijf op zeer korte termijn te versterken. De dalende rente en de groeiende focus op ESG-criteria ondersteunen, los van incidentele waardeverminderingen, het winstpotentieel van de portefeuille. Toch blijven we waakzaam voor verdere macro-economische ontwikkelingen en de mogelijke impact hiervan op Atenor.

Op 31 december 2024 heeft Atenor geen lopende juridische geschillen van betekenis.

Nota 19. Gebeurtenissen na de afsluitingsdatum

Er valt geen belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2024.

E. Verklaring van het Management

Stéphan Sonnevile SA, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee waaronder Caroline Vanderstraeten, vertegenwoordigster van Twigami SRL, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor SA, dat bij hun weten,

- de verkorte jaarrekening op 31 december 2024 is opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de resultaten van Atenor en de in de consolidatie² opgenomen ondernemingen;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties met verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte jaarrekening, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden;
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

F. Externe controle

De commissaris heeft bevestigd dat zijn auditprocedures met betrekking tot de financiële informatie voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024, zoals opgenomen in dit persbericht, momenteel worden afgerond en tot op heden geen materiële correcties aan het licht hebben gebracht die moeten worden doorgevoerd.

Over Atenor:

Atenor, een toonaangevende vastgoedontwikkelaar genoteerd op Euronext Brussel (ATEB), richt zich op duurzaamheid en innovatie. Het bedrijf ontwikkelt gemengde projecten met een combinatie van kantoren, woningen, winkels en openbare voorzieningen, allemaal ontworpen volgens de principes van stedelijke veerkracht. De onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling van Atenor, Archilab, begeleidt elk project vanaf de start met expertise en innovatie. Met een internationale aanwezigheid en een diversifieerd portfolio transformeert Atenor verouderde gebouwen en braakliggende terreinen in levendige ruimtes, door waarde te creëren in elke stap van het proces.

Voor meer informatie over Atenor en haar projecten, bezoek www.atenor.eu

Disclaimer

Dit persbericht is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen investeringsaanbeveling. Dit persbericht wordt verstrekt "zoals het is" zonder enige verklaring of garantie van welke aard dan ook. Hoewel alle redelijke zorg is besteed om de juistheid van de inhoud te waarborgen, kan Atenor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan niet garanderen. Atenor kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies of schade van welke aard dan ook die voortvloeit uit het gebruik van, het vertrouwen op, of het handelen naar aanleiding van de verstrekte informatie. Geen enkele informatie die in deze publicatie wordt vermeld of waarnaar wordt verwezen, kan worden beschouwd als het creëren van enige rechten of verplichtingen. Alle eigendomsrechten en belangen met betrekking tot of verbonden aan deze publicatie blijven berusten bij Atenor.

Dit persbericht is alleen van toepassing op de datum van publicatie. Atenor verwijst naar Atenor SA en haar verbonden ondernemingen.

Vanwege de locatie van de maatschappelijke zetel van Atenor is de officiële taal van bedrijfsdocumenten Frans. De Nederlandse en Engelse versies worden daarom beschouwd als vrije vertalingen.

© 2025, Atenor SA - Alle rechten voorbehouden.

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