

JAARRESULTATEN 2021¹

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 10 maart 2022

JAARLIJKS RESULTAAT : € 38,07 M (+58%)

Ondanks de aanhoudende gezondheidscrisis in 2021 heeft ATENOR een opmerkelijk jaar achter de rug waarin sterk gestegen resultaten werden opgetekend, gediversifieerd op geografisch en functioneel vlak.

BRUTO DIVIDEND* : € 2,54 per aandeel (+5%) - RENDEMENT VAN 4,9%

Op basis van haar resultaten handhaaft ATENOR haar beleid van een aantrekkelijk en gestaag stijgend dividend.

* Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 22.04.2022

WAARDECREATIECYCLUS

ATENOR heeft in 2021 geïnvesteerd in 5 projecten, goed voor een totaal bedrag van € 270,45 M wat overeenkomt met een te ontwikkelen bovengrondse oppervlakte van 215.000 m². Dankzij meerdere grote verkooptransacties voor een totale bovengrondse oppervlakte van 135.000 m² werd € 317,10 M opgeleverd, wat overeenstemt met de som van de ontvangen contanten en de vermindering van de bankschuld.

Bovendien werden vergunningsaanvragen om te bouwen/renoveren ingediend voor 299.000 m² (een stijging met 59%), terwijl vergunningen werden ontvangen voor 223.000 m² (een stijging met 180%).

PORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING: 32 PROJECTEN VERSPREID OVER EEN TOTAAL VAN ONGEVEER 1.300.000 M²

ATENOR's actieve aanwezigheid in 10 landen (lokale teams) biedt een zekere *diversificatie* en zorgt bijgevolg ook voor veerkracht en tal van opportuniteiten. De portefeuille omvat momenteel 1.300.000 m² waarvan 54% kantoren en 40% residentieel vastgoed (wat overeenkomt ± 6.000 woonéenheden in ontwikkeling).

ATENOR, ACTING FOR SUSTAINABILITY

Als voorloper en geëngageerde speler in de duurzame ontwikkeling van steden, hanteert ATENOR een ambitieus en coherent ESG-duurzaamheidsbeleid, zowel op bedrijfsniveau als in haar projecten en financieringen.

Ter illustratie: ATENOR heeft een CO₂-neutrale certificering gekregen; de ontwikkelde projecten zijn tenminste Breeam Excellent en Well Gold; ATENOR heeft in maart 2021 de eerste Green Retail Bond op de beurs van Brussel gelanceerd.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO LICHT TOE:

« De positieve resultaten bevestigen de economische veerkracht van ATENOR en de betrouwbaarheid van haar bedrijfsmodel, dat berust op de kwaliteit van de projecten in haar portefeuille en van de inzet van de teams. Het sterke engagement van ATENOR voor een consequente duurzaamheid, via haar denktank ArchiLab, en de groei van de verschillende indicatoren van de waardecreatiecyclus in 2021, onderbouwen, onder voorbehoud van de macro-economische gevolgen van de huidige dramatische gebeurtenissen in Oekraïne, de continuïteit van een gunstig vooruitzicht. »

*

*

*

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

Projecten in portefeuille

Na de laatste transacties in 2021 telt de portefeuille in totaal 32 projecten in 10 landen, goed voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m².

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

Om het inzicht in onze activiteiten te vergemakkelijken en de evolutie ervan te volgen, geven wij de relevante opmerkingen die moeten worden genoteerd met betrekking tot de activiteiten volgens de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze core business.

A. Algemeen overzicht van het activiteitsniveau

De onderstaande cijfers vertegenwoordigen bovengrondse bruto m² voor het jaar 2021.



Aankopen: ATENOR heeft in de loop van het jaar 2021 haar internationaal groeiplan verder gezet.

Het geïnvesteerd bedrag, € 270,45 M, betreft de gecumuleerde acquisitiekosten voor 5 nieuwe projecten: Bakerstreet II en Lake11 in Boedapest, rue Victor Hugo in Parijs, Cloche d'or in Luxemburg en Fleet House in Londen, alsook de verhoging van de participatie in CCN tot 50%. Deze investeringen vertegenwoordigen een totale bovengrondse bruto-oppervlakte van 215.000 m² en ondersteunen de winstvooruitzichten.

Deze overnames liggen ook in de lijn van onze wens (tweede fase van het groeiplan) om de identiteit van ATENOR te bevestigen als *referentiespeler* in de 10 markten waarin we actief zijn.

Indieningen van vergunningsaanvragen om te bouwen/renoveren: Het percentage ingediende vergunningsaanvragen, dat aanzienlijk hoger ligt dan in het jaar 2020 (+59%) weerspiegelt het hoge activiteitsniveau van de teams, ondanks de ongunstige gezondheidssituatie die in 2021 nog steeds heerst. De gemiddelde duur per m² voor het verkrijgen van vergunningen bedraagt ongeveer 15 maanden, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de voorgaande jaren.

Verkrijgen van vergunningen om te bouwen/renoveren: Het bekomen van bouw/renovatie vergunningen is een essentiële stap in de waardecreatiecyclus voor ATENOR, een stadsontwikkelaar die het stedelijk weefsel aanpast aan de veranderende vraag. Als verwacht gevolg van de internationale groei van de activiteiten, heeft ATENOR een sterke stijging van de vergunde oppervlakte laten optekenen in 2021 (+180%) tot 223.000 m² extra, waardoor het pad wordt geëffend voor resultaten in de komende twee tot drie jaar.

In Brussel zal voor de stedenbouwkundige vergunning voor het Realex-project een nieuwe vergunningsaanvraag moeten worden ingediend zonder, zij het met een vertraging van 18 maanden, het akkoord te hypothekeren dat gesloten werd met de OIB betreffende de verkoop van het nieuwe Conferentiecentrum van de Europese Unie.

Bouwwerken: We hanteren een gedifferentieerd beleid inzake het opstarten van bouwwerken zodra de vergunningen zijn verkregen. Het standhouden van de woningmarkt en het herstel van de kantooropname in verschillende landen na de sterke vertraging in 2020, heeft ons ertoe aangezet verschillende werven op te starten voor een extra oppervlakte van 128.500 m². Op 31 december 2021 was 25% van de portefeuille in constructiefase, waarvan meer dan 35% reeds gecommmercialiseerd was onder de vorm van voorverhuur- of voorverkoopcontracten.

De schaarste en de stijgende kosten van grondstoffen zijn een realiteit. ATENOR is echter in staat om hetzij contractueel haar bouwkosten binnen de perken te houden, hetzij op commerciële basis deze stijgingen op de vastgoedmarkten te compenseren.

Verhuren: Gelet op de algemene vertraging in de take-up van kantoren in 2020 hadden we onze prognoses enkel gericht op de investeringsactiviteit. In de loop van het derde kwartaal zagen wij in verschillende landen een heropleving van de take-up, waarvan verschillende van onze projecten hebben geprofiteerd, wat extra marge opleverde in voorverkochte projecten. Hoe het ook zij, het telewerken heeft zijn limieten getoond, waardoor de vraag naar nieuwe, zeer **duurzame** kantoorruimten die plaats bieden aan een post covid/covid veilige ofwel New (of ook Hybride) Way of Working (NWOW) wordt gestimuleerd. Deze vraag is in de meeste gevallen moeilijk verenigbaar met het verouderd gebouw.

Overdrachten: In overeenstemming met de prioriteit om geïnvesteerd kapitaal te laten roteren, heeft ATENOR in 2021 meerdere belangrijke transacties gesloten, goed voor een totaal van € 317,10 M. Dit bedrag stemt overeen met de som van de ontvangen contanten en de vermindering van de specifieke bankschuld, alleen al wat betreft de projecten Vaci Greens F, HBC, Buzz en Dacia 1.

De gemiddelde brutomarge die gegenereerd werd door deze 4 overdrachten bedraagt ongeveer € 785/m² voor de volledige duur van hun ontwikkeling, wat ruimschoots hoger is dan de minimaal gemiddelde brutomarge die in het financiële model wordt gehanteerd (€ 400/m²).

Al deze transacties hebben een aanzienlijk effect gehad in termen van resultaat, kaspositie en schuldvermindering. We bereiken ook historische verkooprecords in zowel West- als Centraal Europa. De verkoop van appartementen bedroeg 470 eenheden. De in Hongarije en Roemenië verkochte appartementen zullen echter pas tot het resultaat bijdragen wanneer ze worden opgeleverd, als gevolg van de IFRS 15 boekhoudkundige beginselen.

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

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

- De economische veerkracht,
- De milieubijdrage,
- De sociale impact,
- Een goed bestuur.

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

Gelet op haar vakgebied als vastgoedontwikkelaar, wordt de milieubijdrage gevalideerd door de certificeringen die bestaan binnen de sector, waarvan we de voorkeur geven aan Breeam voor de kantoren en de energieprestaties voor het residentieel vastgoed. We zien erop toe dat al onze projecten vanaf 2023 "Taxonomy aligned" zijn.

Gelet op haar stedelijke positionering, treedt ATENOR de Sustainable Development Goal 11 volledig bij en ziet ze erop toe een positieve sociale impact te hebben in de steden waar ze actief is.

Tot slot op het gebied van corporate governance, worden de goede praktijken die van toepassing zijn op beursgenoteerde ondernemingen uitgebreid naar alle managementdomeinen van de groep.

B. Jaarverslag

ATENOR heeft het boekjaar 2021 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 38,07 miljoen euro, vergeleken met 24,13 miljoen euro in 2020. De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend van € 2,54 per aandeel uit te keren, een stijging van 5% in vergelijking met vorig jaar.

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

Resultaten	31.12.2021	31.12.2020
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	38.069	24.129
Resultaat per aandeel (in euro) ¹	5,66	4,00
Aantal aandelen	7.038.845	7.038.845
Waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Balans	31.12.2021	31.12.2020
Totaal der activa	1.229.814	1.058.442
Kasmiddelen aan het einde van de periode	92.116	67.887
Netto schuld (-)	-742.427	-589.539
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	301.043	261.212

¹ Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in bezit gedurende het boekjaar (zie p. 7 - Winst per aandeel). Het resultaat per aandeel bedraagt € 5,41 als we kijken naar het totaal aantal aandelen van 7.038.845.

Opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2021 bedragen 174,12 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de Vaci Greens E en F gebouwen in Boedapest (€ 94,77 M), (b) de inkomsten uit de verkopen van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, La Sucrerie) voor een totaal van 44,85 miljoen euro, (c) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de projecten Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor een totaal van 22,75 miljoen euro, evenals (d) de huurinkomsten uit de gebouwen University Business Center II (Warschau), Nysdam (Terhulpen), Vaci Greens F (voor verkoop), Arena Business Campus (Boedapest), Cloche d'Or (Renault in Luxemburg) voor een totaalbedrag van 6,05 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 23,21 M) omvatten voornamelijk het saldo van de facturatie van de inrichtingswerken van de Europese Commissie in het gebouw The One (€ 4,02 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (gedeeltelijk overgedragen aan Immo Beaulieu SA) van het gebouw Beaulieu (€ 6,76 M) evenals de herfacturatie van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 4,46 M). De verkopen van de Victoriei 174 (gebouw Dacia) en de NGY (gebouw Hermès Business Campus) -participaties te Boekarest (€ 4,50 M) alsook de opbrengst van de fiscale consolidatie van € 3,39 M vervolledigen de andere operationele opbrengsten.

Het operationeel resultaat bedraagt 64,16 miljoen euro tegenover 40,18 miljoen euro in 2020. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen Vaci Greens E en F (€ 41,74 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (in totaal € 6,74 M), door de voortgangresultaten van de voorverkochte kantoorgebouwen Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), van het nettoresultaat van de vergoeding voor het vruchtgebruik van het Beaulieu gebouw (€ 3,58 M) alsook door de netto huurinkomsten voornamelijk uit de gebouwen UBC II, Nysdam en Arena Business Campus (totaal van € 3,51 M).

Het netto financieel resultaat bedraagt -11,90 miljoen euro tegenover -9,89 miljoen euro in 2020. De verhoging van de netto financiële lasten (€ 4,13 M ten opzichte van 2020) is voornamelijk verklaard worden door de verhoging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +151 M t.o.v. 2020). Deze financiële lasten worden gunstig beïnvloed door de stijging van de activeringen (IAS 23; € +2,12 M vergeleken met 2020) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt 11,88 miljoen euro (tegenover € 5,15 M in 2020). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en belastingverplichtingen gelieerd aan de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten en vooral met betrekking tot de projecten Vaci Greens, City Dox, Buzz en Au Fil des Grands Prés (totaal van € 11,22 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het **nettoresultaat**, aandeel van de groep voor het boekjaar 38,07 miljoen euro, tegenover 24,13 miljoen euro in 2020.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 301,04 miljoen euro, tegenover 261,21 miljoen euro op 31 december 2020, ofwel 24,45% van het balanstotaal, een stijging van 171 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2020.

Op 31 december 2021 bedroeg de netto geconsolideerde financiële schuld 742,43 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 589,54 miljoen euro op 31 december 2020. Drie operaties hebben het boekjaar gekenmerkt: (a) de emissie in maart 2021 van een obligatielening van het type Green Bond voor een totaal van € 100 M, (b) de gedeeltelijke financiering van het project Cloche d'Or (€ 68 M) en (c) de verkoop van de Roemeense dochteronderneming NGY (project HBC) die toegelaten heeft de financiering ervan te deconsolideren (€ 79,50 M).

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 478,76 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 355,96 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 92,12 miljoen euro, tegenover 67,89 miljoen euro eind 2020.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 932,99 miljoen euro, een stijging van 157,28 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2020 (775,71 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van

- a) de aankoop van de terreinen van de projecten Cloche d'Or (Renault, Luxemburg), Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet II et Lake City (Boedapest) voor een totaal van 237,99 miljoen euro,
- b) de voortzetting van de werkzaamheden en de studies van de projecten Arena Business Campus, Roseville (Boedapest), Com'Unity en U'Man (Parijs/Bezons), @Expo, UP-site Bucharest (Boekarest), City Dox en Realex (Brussel) en verschillende andere projecten in ontwikkeling voor een totaal van 114,76 miljoen euro en
- c) de verkoop van appartementen van de projecten City Dox alsook de verkoop van de kantoorgebouwen Dacia, HBC en Vaci Green F die de voorraad doen dalen met 192 miljoen euro.

Financieringsbeleid

ATENOR heeft haar financieel beleid, gericht op diversificatie van haar financieringsbronnen, actief voortgezet, met name via een eerste obligatie-uitgifte die beantwoordt aan de ambitieuze criteria van een overgang naar duurzame financieringsvoorwaarden (Green Retail Bond voor een bedrag van € 100 M, uitgegeven op 19 maart 2021). ATENOR heeft een beroep gedaan op zowel de kapitaalmarkten, de institutionele beleggers als de bankenmarkt. De gespreide looptijden verminderen de herfinancieringsrisico's wanneer de marktomstandigheden ongunstig zijn. De flexibiliteit van de projectfinanciering, zowel voor het verkrijgen van de vergunningen als tijdens de constructie- en verkoopfase is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren door het gebruik van projectopbrengsten mogelijk te maken. In 2021 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van ATENOR 2,40% tegenover 2,30% in 2020.

ATENOR beschikt over een kredietfaciliteit op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) van 200 miljoen euro die op 31.12.2021 volledig was benut. ATENOR is van plan het gebruik ervan verder te zetten door de voorkeur te geven aan lange looptijden (vanaf twee jaar) ter vervanging van looptijden minder dan twaalf maanden.

Het gebruik van de EMTN-lijn (150 miljoen euro) bedraagt 73,60 miljoen euro per 31 december 2021. ATENOR is ook voornemens het te blijven gebruiken als onderdeel van haar kader voor groene financiering en haar schuldenlast verder te vergroenen. Ze is bereid voorstellen (reverse inquiries) van gekwalificeerde investeerders in behandeling te nemen voor looptijden die in overeenstemming zijn met de Europese ontwikkeling van haar projectenportefeuille.

Eigen aandelen

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

Op 31 december 2021, bezat ATENOR LONG TERM GROWTH SA 150.000 ATENOR-aandelen.

Het aantal ATENOR-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedraagt 163.427 (ongewijzigd ten opzichte van december 2020). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2021) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

Dividendbeleid en voorstel van dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 22 april 2022 voorstellen om voor het boekjaar 2021 een bruto dividend van 2,54 euro per aandeel (een stijging met 5% ten opzichte van 2020) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,778 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2022.

- Ex-dividenddatum: 26 april 2022
- Record dividenddatum: 27 april 2022
- Uitbetalingsdatum dividend: 28 april 2022

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2022

De afgelopen twee jaar is actief gewerkt aan de projectenportefeuille. Het resultaat is dat de projecten daadwerkelijk geëvolueerd zijn in de waardecreatiecyclus, zoals blijkt uit de toename van het aantal m²'s waarvoor een aanvraag werd ingediend en goedgekeurd.

Niettegenstaande de mogelijkheid dat de gezondheidscrisis opnieuw opflakt of er nieuwe politieke spanningen opduiken, vertoont de vastgoedwereld een aanhoudende vraag, naar duurzame gebouwen zowel commercieel (kantoren) als residentieel. Van haar kant is de financiële sector actief op zoek naar investeringen die beantwoorden aan hoge ESG-criteria. De stedelijke, internationale en duurzame positionering van ATENOR in de sector van de vastgoedontwikkeling plaatst haar op het juiste moment op het kruispunt van deze eisen.

Deze positionering zal de verdere groei van ATENOR ondersteunen, onder voorbehoud van de macro-economische gevolgen van de huidige dramatische gebeurtenissen in Oekraïne.

In dit stadium heeft het conflict geen directe gevolgen voor onze activiteiten. Voor alle duidelijkheid: ATENOR heeft geen zakelijke relaties met Russische of Oekraïense bedrijven of ondernemers.

De situatie in Oekraïne heeft de reeds bestaande spanningen op de markten voor bepaalde bouwmaterialen of arbeidskrachten doen toenemen.

Financiële agenda

- | | |
|--|------------------|
| – Gewone Algemene Vergadering 2021 | 22 april 2022 |
| – Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring door de Algemene Vergadering) | 28 april 2022 |
| – Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2022) | 18 mei 2022 |
| – Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2022 | 2 september 2022 |
| – Tussentijds bericht (derde kwartaal 2022) | 17 november 2022 |
| – Gewone Algemene Vergadering 2022 | 28 april 2023 |

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile SA, CEO of Sidney D. Bens, CFO.

Tel +32 (2) 387.22.99 Fax +32 (2) 387.23.16 e-mail : info@atenor.eu - www.atenor.eu

C. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

Nota's	In duizenden EUR	
	2021	2020
Bedrijfsopbrengsten	174.118	131.989
Omzet	168.068	115.230
Huuropbrengsten uit vastgoed	6.050	16.759
Overige bedrijfsopbrengsten	23.214	48.540
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	4.505	19.283
Overige bedrijfsopbrengsten	18.703	29.261
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	6	-4
Bedrijfskosten (-)	-133.169	-140.353
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-361.163	-235.837
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	314.708	184.695
Personeelskosten (-)	-4.776	-3.021
Donaties aan afschrijvingen (-)	-788	-619
Aanpassingen van waarde (-)	-204	-246
Overige bedrijfskosten (-)	-80.946	-85.325
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	64.163	40.176
Financiële kosten	-13.478	-11.438
Financiële opbrengsten	1.576	1.554
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-2.480	-1.180
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	49.781	29.112
Belastingen op het resultaat (-)	-11.880	-5.148
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	37.901	23.964
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	37.901	23.964
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-168	-165
Resultaat (aandeel van de Groep)	38.069	24.129
<u>WINST PER AANDEEL</u>		
	In EUR	
	2021	2020
Totaal aantal uitgegeven aandelen	7.038.845	7.038.845
waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	6.724.981	6.029.226
Basisresultaat per aandeel	5,66	4,00
Verwaterd resultaat per aandeel	5,66	4,00
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,54	2,42

Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2021	2020
Resultaat (aandeel van de Groep)	38.069	24.129
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden:		
Voordelen van het personeel	-168	-198
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden :		
Omrekeningsverschillen	18.705	-12.132
Cash flow hedge	183	-16
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	56.789	11.783
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden	-168	-165

C. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		In duizenden EUR	
	Nota's	31.12.2021	31.12.2020
<u>VASTE ACTIVA</u>		163.092	127.368
Materiële vaste activa		4.480	3.517
Immateriële activa		25	37
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		78.729	64.180
Uitgestelde belastingvorderingen		3.267	5.070
Overige financiële vaste activa		56.986	49.061
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		19.605	5.503
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		1.066.722	931.074
Vorraden	9	932.994	775.706
Overige financiële vlottende activa	4	1.523	37.751
Belastingvorderingen		3.755	1.751
Handelsvorderingen en overige vorderingen		24.770	79.052
Betalingen van voorschotten, vlottende		25	15
Kas en kasequivalenten	4	90.881	30.713
Overige vlottende activa		12.774	6.086
TOTAAL DER ACTIVA		1.229.814	1.058.442

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		In duizenden EUR	
	Nota's	31.12.2021	31.12.2020
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		301.043	261.212
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		298.563	258.564
Geplaatst kapitaal		133.621	133.621
Reserves		180.015	140.016
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>		2.480	2.648
<u>Langlopende passiva</u>		510.036	482.617
Langlopende rentedragende verplichtingen	5	478.580	433.001
Langlopende voorzieningen		9.526	10.903
Pensioen verplichting		1.094	902
Afgeleide instrumenten	13	184	367
Uitgestelde belastingverplichtingen		594	702
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		18.791	33.959
Overige langlopende passiva		1.267	2.783
<u>Kortlopende passiva</u>		418.735	314.613
Kortlopende rentedragende passiva	5	355.963	224.425
Kortlopende voorzieningen		4.512	338
Belastingverplichtingen		6.995	3.499
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		42.563	74.097
Overige kortlopende passiva		8.702	12.254
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1.229.814	1.058.442

C. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

		Nota's	In duizenden EUR	
			31.12.2021	31.12.2020
Bedrijfsverrichtingen				
- Resultaat groepsaandeel			38.069	24.129
- Resultaat van de minderheidsbelangen			-168	-165
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast			2.480	1.180
- Rentelasten			11.617	9.794
- Rentebaten			-1.569	-302
- Actuele belastingen	7		10.013	8.219
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>			60.442	42.855
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)			788	619
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)			204	246
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen			-299	5.264
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)			-551	5.245
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7		1.867	-3.071
- Resultaat op overdrachten van activa			-4.511	-19.279
- Stock options plans / IAS 19			0	-1.177
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>			-2.502	-12.153
- Wijziging in voorraden			-320.830	-184.954
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen			80.562	20.082
- Wijziging in handelsschulden			8.199	8.287
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen			384	-71
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden			-34.913	28.518
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			-266.598	-128.138
- Ontvangen rente			1.569	302
- Belastingen op het resultaat - betaalde			-8.524	-7.911
- Belastingen op het resultaat - ontvangen			230	0
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie			-215.383	-105.045
Investeringsverrichtingen				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa			-656	-759
- Aanschaffing van financiële vaste activa			-46.898	-5.684
- Nieuwe toegestane leningen			-8.005	-36.566
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>			<i>-55.559</i>	<i>-43.009</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa			6	5
- Overdrachten van financiële vaste activa			71.752	0
- Terugbetaling van leningen			85	0
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>			<i>71.843</i>	<i>5</i>
Toename (afname) van de investeringsthésaurie			16.284	-43.004
Financieringsverrichtingen				
- Kapitaalverhoging				76.006
- Nieuwe leningen			309.743	216.483
- Terugbetaling van leningen			-54.900	-98.144
- Betaalde rente			-8.904	-9.191
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	6		-16.272	-12.284
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders			-410	-256
Toename (afname) van de financieringsthésaurie			229.257	172.614
Nettowijziging over de periode			30.158	24.565
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar			67.887	45.447
- Netto schommeling van de kas			30.158	24.565
- Effect van wisselkoersvariatie			-5.929	-2.125
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	4		92.116	67.887

C. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR

	Nota's	Geplaatst kapitaal	Emissie- premies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	IAS 19R reserves	Omreke- nings- verschillen	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
2020										
Saldo per 01.01.2020		57.631		-351	-15.073	162.795	-643	-20.108	2.797	187.048
Resultaat van het boekjaar		-		-	-	24.129	-	-	-165	23.964
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-		-16	-	-	-198	-12.132	-	-12.346
Totaalresultaat		-		-16	-	24.129	-198	-12.132	-165	11.618
Kapitaalverhoging		14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	75.990
Uitbetaalde dividenden	6	-		-	-	-12.284	-	-	-	-12.284
Eigen aandelen		-		-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-		-	-	-1.176	-	-	-	-1.176
Andere		-		-	-	-	-	-	16	16
Saldo per 31.12.2020		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
2021										
Saldo per 01.01.2021		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
Resultaat van het boekjaar		-		-	-	38.069	-	-	-168	37.901
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-		183	-	-	-168	18.705	-	18.720
Totaalresultaat		-		183	-	38.069	-168	18.705	-168	56.621
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Eigen aandelen		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
Saldo per 31.12.2021		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043

(1) De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense en Poolse vennootschappen en ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De positieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door het uit de perimeter halen van 2 Roemeense entiteiten en de verkoop van het Hongaars project Vaci Greens F (+21,25 miljoen euro), getemperd door de koersdaling van de HUF en de RON in de loop van het jaar (- 2,54 miljoen euro).

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2021

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 8 maart 2022 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2021 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2021 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2021, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2020.

Commentaar Covid-19

De Covid 19-pandemie heeft geen invloed gehad op de waarderingsregels.

Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting in het tussentijds jaarverslag (zie hierboven).

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19
- Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021).

Deze aanpassingen en nieuwe interpretaties hebben geen significante impact gehad op de presentatie, de openbaarmaking, de financiële prestaties en/of geconsolideerde financiële positie van ATENOR.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2021

- Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Practice Statement 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

ATENOR heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

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

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

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

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

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

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

Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2021	31.12.2020
Korttermijndeposito's	1.235	37.174
Banksaldi	90.880	30.711
Kassaldi	1	2
Totaal kas en kasequivalenten	92.116	67.887

Lees pagina 5 en 9 -- commentaar bij de belangrijkste posten van de geconsolideerde balans

Nota 5. Financiële schulden

In duizenden EUR			Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
2021	Max. 1 jaar	1-5 jaar						
Afgeleide instrumenten	-	184		184	184	niveau 2		
Financiële schulden								
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	377	1.148	93	1.618	1.611	niveau 3		
Kredietinstellingen	137.586	112.192		249.778	229.863	niveau 3		
Obligatieleningen	20.000	214.786	75.000	309.786	314.815	niveaus 1 & 3		
Overige leningen	198.000	70.361	5.000	273.361	274.007	niveaus 1 & 3		
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	355.963	398.487	80.093	834.543	820.296			
Overige financiële passiva								
Handelsschulden	26.459			26.459	26.459	niveau 3		
Overige schulden	14.609	18.791		33.400	33.400	niveau 3		
Overige financiële passiva		1.267		1.267	1.267	niveau 3		
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	41.068	20.058		61.126	61.126			
	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering		
2020	Max. 1 jaar	1-5 jaar						
Afgeleide instrumenten	-	367	-	367	367	niveau 2		
Financiële schulden								
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	193	530	67	790	788	niveau 3		
Kredietinstellingen	70.582	137.086		207.668	207.715	niveau 3		
Obligatieleningen		144.842	65.000	209.842	213.164	niveaus 1 & 3		
Overige leningen	153.650	84.976	500	239.126	240.096	niveaus 1 & 3		
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	224.425	367.434	65.567	657.426	661.763			
Overige financiële passiva								
Handelsschulden	33.501			33.501	33.501	niveau 3		
Overige schulden	28.083	33.959		62.042	62.042	niveau 3		
Overige financiële passiva		2.783		2.783	2.783	niveau 3		
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	61.585	36.742		98.327	98.327			

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

(*) Hiërarchische categorieën van de waarderingen

De Groep evalueert de reële waarde van haar financiële passiva volgens een hiërarchie van reële waarden. Een financieel instrument wordt in de hiërarchie van reële waarden geklasseerd in functie van het ingangsgegeven van het laagste niveau dat belangrijk is voor de evaluatie van de reële waarde.

- Niveau 1: Genoteerde prijzen op actieve markten

Voor de instrumenten die genoteerd staan op een actieve markt, stemt de reële waarde overeen met de notering op de afsluitdatum

- Niveau 2: Andere gegevens dan de genoteerde prijzen, (rechtstreeks en onrechtstreeks) waarneembaar

De afgeleide instrumenten worden in voorkomend geval gewaardeerd door een financieel organisme op basis van marktparameters.

- Niveau 3: Niet-waarneembare marktgegevens

Afhankelijk van hun vervaldag, worden financiële schulden gewaardeerd op basis van een actualisatie van de stromen of tegen afgeschreven kostprijs op basis van de effectieve rentevoet, gerechtvaardigd door overeenkomsten en ontleende bedragen.

De reële waarde van de handelsschulden en andere schulden wordt beschouwd als zijnde gelijk aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten gelet op hun kortlopende vervaldag.

Op 31 december 2021 bedraagt de toegepaste rentevoet 2,40%. Deze komt overeen met het gewogen gemiddeld financieringsstarief van de groep.

In duizenden EUR

FINANCIËLE SCHULDEN	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2020	224.425	433.001	657.426
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	78.250	231.166	309.416
- Terugbetalingen van leningen	-54.720		-54.720
- Leasingsschulden (IFRS 16)	69	1.021	1.090
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)	-1.838	-76.921	-78.759
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzingen	2	-60	-58
- Transfer korte termijn / lange termijn	109.706	-109.706	0
- Andere	69	79	148
Op 31.12.2021	355.963	478.580	834.543

Wij verwijzen naar de opmerking op pagina 5 over de geconsolideerde balans en de verhoging van de schuldenlast.

De toename van de schuldenlast met € 177,11 M wordt voornamelijk verklaard door:

- De nieuwe leningen (€ +309,42 M), namelijk twee obligatieleningen van het « Green » type van respectievelijk € 25 M en € 75 M (zie hieronder voor de gedetailleerde omschrijving), de afgesloten kredieten voor de verwerving of de ontwikkeling van de projecten Cloche d'Or (€ 68 M), City Dax (€ 18 M) en Twist (€ 6,67 M), twee corporate financieringen voor een totaal van € 30 M alsook de verhoging van het uitstaand bedrag CP/(E)-MTN ten belope van € 86,75 M ;
- De overdracht van NGY Propertiers Investment SRL (HBC project) met bankfinanciering bij DPB (€ - 78,76 M);
- De terugbetalingen van het jaar (€ -54,46 M) waarvan € 52,65 M vervallen MTN's.

Het schuldbeleid, de financiële risico's alsook het renterisico zullen gedetailleerd worden beschreven in de nota 20 van het financieel jaarverslag van 2021.

Hoofdkenmerken van de nieuwe obligatie-uitgiftes in 2021:

N° 1 – 2021 - 2025

- Obligatielening « Green Retail Bond » - schijf 1
- Bedrag: € 25.000.000
- Intrest van 3,00 % jaarlijks bruto
- Bruto actuair rendement: 2,57 %
- Uitgiftedatum: 19.03.2021
- Vervaldatum: 19.03.2025
- Uitgifteprijs: 101,625%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-

- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002776574
- Coördinator: Belfius bank
- Co-managers: Belfius en KBC

N° 2 – 2021 – 2027

- Obligatielening « Green Retail Bond » - schijf 2
- Bedrag: € 75.000.000
- Intrest van 3,50 % % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel rendement: 3,15 %
- Uitgiftedatum: 19.03.2021
- Vervaldatum: 19.03.2027
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002775568
- Coördinator: Belfius bank
- Co-managers: Belfius en KBC

FINANCIËLE SCHULDEN

	Nominale waarde (in EUR)
Obligatieleningen	
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 2,875%	05.04.2018 tot 05.04.2022 20.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024 30.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	08.05.2019 tot 08.05.2023 20.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025 40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,25%	23.10.2020 tot 12.10.2024 35.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 12.10.2026 65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19.03.2021 tot 19.03.2025 25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19.03.2021 tot 19.03.2027 75.000.000
Totaal obligatieleningen	310.000.000
Kredietinstellingen	
Atenor Group Participations	9.000.000
Atenor Long Term Growth	6.940.000
Atenor	Corporate 30.714.286
Projecten	Nysdam (via Hexaten) 13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite île) 18.000.000
	Realex (via Leaselex) 50.000.000
	Realex (via Immo Silex) 10.000.000
	Beaulieu (via Atenor) 18.900.000
	Twist (via Atenor Luxembourg) 6.665.700
	Renault (via Cloche d'Or development) 68.000.000
	Lakeside (via Haverhill) 18.700.000
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen	249.919.986
Overige leningen	
CP	2022 151.250.000
MTN	2022 28.750.000
	2023 14.500.000
	2025 5.000.000
	2026 500.000
EMTN	2022 18.000.000
	2023 30.000.000
	2024 8.100.000
	2025 10.000.000
	2026 2.500.000
Green EMTN - schijf 1 - 3,40%	2027 1.100.000
Green EMTN - schijf 2 - 3,40%	2027 3.900.000
Total overige leningen	273.600.000
Leasingsschulden (IFRS 16)	
Atenor Luxembourg	846.389
Atenor France	385.020
Atenor Deutschland	174.705
Atenor Hungary	212.164
Totaal leasingsschulden	1.618.278
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	835.138.264

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR	
	2021	2020
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	16.272	12.284

Nota 7. Belastingen op het resultaat

	In duizenden EUR	
Belastingverdeling	2021	2020
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-10.839	-7.716
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	826	-503
Totaal actuele belastingen	-10.013	-8.219
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-223	3.534
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-1.644	-463
Totaal uitgestelde belastingen	-1.867	3.071
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-11.880	-5.148

Wij verwijzen naar de opmerking op pagina 4

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	31.12.2021			31.12.2020		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	74.675	99.443	174.118	68.922	63.067	131.989
Omzet	72.917	95.151	168.068	67.556	47.674	115.230
Huuropbrengsten uit vastgoed	1.758	4.292	6.050	1.366	15.393	16.759
Overige bedrijfsopbrengsten	20.090	3.124	23.214	42.104	6.436	48.540
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	4.505		4.505	19.283		19.283
Overige bedrijfsopbrengsten	15.579	3.124	18.703	22.825	6.436	29.261
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	6		6	-4		-4
Bedrijfskosten (-)	-74.932	-58.237	-133.169	-91.280	-49.073	-140.353
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-269.662	-91.501	-361.163	-138.167	-97.670	-235.837
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	260.788	53.920	314.708	98.318	86.377	184.695
Personeelskosten (-)	-3.912	-864	-4.776	-2.351	-670	-3.021
Donaties aan afschrijvingen (-)	-573	-215	-788	-420	-199	-619
Aanpassingen van waarde (-)	-256	52	-204	-125	-121	-246
Overige bedrijfskosten (-)	-61.317	-19.629	-80.946	-48.535	-36.790	-85.325
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	19.833	44.330	64.163	19.746	20.430	40.176
Financiële kosten	-15.673	2.195	-13.478	-11.352	-86	-11.438
Financiële opbrengsten	1.576		1.576	1.553	1	1.554
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-2.480		-2.480	-1.180		-1.180
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	3.256	46.525	49.781	8.767	20.345	29.112
Belastingen op het resultaat (-)	-8.014	-3.866	-11.880	-3.633	-1.515	-5.148
RESULTAAT NA BELASTING	-4.758	42.659	37.901	5.134	18.830	23.964
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-4.758	42.659	37.901	5.134	18.830	23.964
Intercompany-eliminatie	2.837	-2.837	0	2.557	-2.557	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	-1.921	39.822	37.901	7.691	16.273	23.964
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-168		-168	-165		-165
Resultaat (aandeel van de Groep)	-1.753	39.822	38.069	7.856	16.273	24.129

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

Op basis van de locatie van projecten kunnen er twee geografische segmenten onderscheiden worden: enerzijds West-Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Portugal, Nederland en ook het Verenigd Koninkrijk en anderzijds Centraal-Europa, dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat.

Op 31 december 2021 wijst de segmentering op de bijdrage aan het geconsolideerde resultaat van de projecten in Centraal-Europa.

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

In duizenden EUR

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa
Immateriële activa
 waarvan goodwill
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode
Uitgestelde belastingvorderingen
Overige financiële vaste activa
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden
Overige financiële vlottende activa
Belastingvorderingen
Handelsvorderingen en overige vorderingen
Betalingen van voorschotten, vlottende
Kas en kasequivalenten
Overige vlottende activa

TOTAAL DER ACTIVA

	31.12.2021			31.12.2020		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
162.664	428	163.092	126.853	515	127.368	
Materiële vaste activa	4.128	352	4.480	3.009	508	3.517
Immateriële activa	21	4	25	31	6	37
<i>waarvan goodwill</i>			0	11	71	82
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	78.729		78.729	64.180		64.180
Uitgestelde belastingvorderingen	3.267		3.267	5.070		5.070
Overige financiële vaste activa	56.914	72	56.986	49.060	1	49.061
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	19.605		19.605	5.503		5.503
788.665	278.057	1.066.722	532.704	398.370	931.074	
Voorraden	674.026	258.968	932.994	412.380	363.326	775.706
Overige financiële vlottende activa	1.523		1.523	37.751		37.751
Belastingvorderingen	3.551	204	3.755	1.691	60	1.751
Handelsvorderingen en overige vorderingen	19.088	5.682	24.770	63.967	15.085	79.052
Betalingen van voorschotten, vlottende	25		25	15		15
Kas en kasequivalenten	80.759	10.122	90.881	15.533	15.180	30.713
Overige vlottende activa	9.693	3.081	12.774	1.367	4.719	6.086
951.329	278.485	1.229.814	659.557	398.885	1.058.442	

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen - Groepsaandeel

Geplaatst kapitaal
Reserves
Eigen aandelen (-)

Minderheidsbelangen

Langlopende passiva

Langlopende rentedragende verplichtingen
Langlopende voorzieningen
Pensioen verplichting
Instruments dérivés
Uitgestelde belastingverplichtingen
Langlopende handelsschulden en overige schulden
Overige langlopende passiva

Kortlopende passiva

Kortlopende rentedragende passiva
Kortlopende voorzieningen
Belastingverplichtingen
Kortlopende handelsschulden en overige schulden
Overige kortlopende passiva
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA

309.152	-8.109	301.043	252.506	8.706	261.212
306.672	-8.109	298.563	249.858	8.706	258.564
133.621		133.621	133.621		133.621
188.124	-8.109	180.015	131.310	8.706	140.016
-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
2.480		2.480	2.648		2.648
476.249	33.787	510.036	374.566	108.051	482.617
460.962	17.618	478.580	337.318	95.683	433.001
4.795	4.731	9.526	1.906	8.997	10.903
1.094		1.094	902		902
	184	184		367	367
594		594	531	171	702
8.775	10.016	18.791	33.909	50	33.959
29	1.238	1.267		2.783	2.783
165.928	252.807	418.735	32.485	282.128	314.613
354.811	1.152	355.963	221.439	2.986	224.425
2.135	2.377	4.512	338		338
4.193	2.802	6.995	1.779	1.720	3.499
32.467	10.096	42.563	35.001	39.096	74.097
8.164	538	8.702	8.642	3.612	12.254
-235.842	235.842		-234.714	234.714	
951.329	278.485	1.229.814	659.557	398.885	1.058.442

Nota 9. Voorraad

	In duizenden EUR	
	2021	2020
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	775.706	608.025
Gekapitaliseerde uitgaven	404.663	259.301
Overdrachten van het boekjaar	-90.262	-78.652
Overgang IFRS 15		
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-159.971	
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		
Overdrachten van / naar "Voorraden"		51
Leningskosten (IAS 23)	6.429	4.306
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-3.604	-17.199
Geboekte waardeverliezen	-343	
Teruggenomen waardeverliezen	375	-125
Bewegingen van het boekjaar	157.287	167.682
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	932.994	775.706
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	203.123	190.240

We verwijzen naar de commentaar op pagina 5.

Nota 10. Materiële vaste activa

Deze post omvat voornamelijk de wijzigingen aangebracht aan de verhuurde gebouwen, evenals de gebruiksrechten die zijn erkend in toepassing van de IFRS 16-norm.

De investeringen voor het jaar bedragen in totaal € 1,74 M waarvan € 1,09 M aan gebruiksrechten naar aanleiding van de huurcontracten die ondertekend zijn voor de kantoren van onze dochterondernemingen in Luxemburg en Duitsland. De afschrijvingen voor de periode bedragen 773 duizend euro. Geen enkel waardeverlies werd ingeboekt.

Nota 11. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen

Op datum van 4 maart 2021, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2021) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.

De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

Dit AOP 2021 zal uitvoerbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 29 maart 2024, van 10 maart tot 31 maart 2025 en van 10 maart tot 31 maart 2026 na elke publicatie van de jaarverslagen.

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

Nota 12. Verbonden partijen

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2021	2020
VICTOR ESTATES	926	1.007
VICTOR PROPERTIES	40	48
VICTOR BARA	4.312	4.351
VICTOR SPAAK	7.718	7.783
IMMOANGE	719	933
MARKIZAAT	10.183	10.104
CCN DEVELOPPEMENT	50.113	35.694
DE MOLENS	125	23
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.386	4.309
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	207	78
LANKEZ FONCIER		-150
Totaal	78.729	64.180

In duizenden EUR

Bewegingen van de deelnemingen	2021	2020
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	64.180	59.676
Aandeel in het resultaat	-2.480	-1.180
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	16.098	4.524
Overdrachten		
Kapitaalsverhogingen		1.160
Waardeverliezen		
Overdrachten naar andere rubrieken	931	
Saldo op het einde van het boekjaar	78.729	64.180

In duizenden EUR

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- IMMOANGE deel van de groep: 50%	-	1.125
- VICTOR ESTATES deel van de groep: 50%	-	5.259
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep: 50%	-	289
- VICTOR BARA deel van de groep: 50%	-	2.242
- VICTOR SPAAK deel van de groep: 50%	-	3.981
- MARKIZAAT deel van de groep: 50%	-	-
- CCN DEVELOPPEMENT deel van de groep : 50%	-	6.426
- DE MOLENS deel van de groep: 50%	-	1.219
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE deel van de groep: 50%	-	7.895
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II deel van de groep: 50%	-	14.674
- LANKELZ FONCIER deel van de groep: 50%	-	13.633

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

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

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

Bovendien heeft ATENOR tot 50% ingetekend in de oprichting van Lankelz Foncier SARL die de activa en passiva van Althea Fund Compartiment IV overnam. Dit bedrijf ontwikkelt het Perspectiv '(voorheen Lankelz) project in Luxemburg. De negatieve waarde van deze participatie bij het afsluiten van het boekjaar (€ -0,93 M) werd overgedragen naar de rubriek van de niet-courante voorzieningen.

Ter herinnering, in 2019, is ATENOR via het bedrijf CCN een partnerschap aangegaan (33%) met AG Real Estate en AXA in het kader van het project CCN in Brussel. In 2021 werd deze participatie opgetrokken tot 50% (€ +15,78 M).

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

Nota 13. Afgeleide instrumenten

ATENOR gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden.

In het kader van de financiering van € 22 M die in februari 2019 werd aangegaan via haar Poolse dochteronderneming Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een overeenkomst ter indekking van het renterisico aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financieel instrument dat wordt gekwalificeerd als "cash flow hedge" (verschil van € 0,18 M) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Zie ook de tabel op pagina 8

Nota 14. Eigen aandelen

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2021 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	104	1.834
- verkopen	-104	-1.834
Op 31.12.2021 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2021) die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

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

Nota 15. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

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

Op 31 december 2021 heeft ATENOR geen enkel materieel geschil.

Nota 16. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

- Op datum van 8 maart 2022, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2022) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.

De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

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

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2021.

D. Verklaring van het Management

Stéphan SONNEVILLE nv, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee onder wie de heer Sidney D. BENS, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2021 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en van de bedrijven in de consolidatiekring²;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

E. Externe controle

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

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