



RESULTATS ANNUELS 2021

Information règlementée

La Hulpe, le 10 mars 2022

RÉSULTAT ANNUEL : € 38,07 M (+58%)

En dépit de la persistance de la crise sanitaire en 2021, ATENOR a connu une année remarquable apportant des résultats en forte hausse, diversifiés en termes géographiques et fonctionnels.

DIVIDENDE BRUT* : € 2,54 par action (+5%) - RENDEMENT DE 4,9%

Sur base de ses résultats, ATENOR maintient sa politique de dividende attractif et en *hausse régulière*.

* sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 22.04.2022

CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR

En 2021, ATENOR a investi dans 5 projets pour un montant total de € 270,45 M représentant une surface hors sol à développer de 215.000 m². Plusieurs transactions majeures de vente pour une superficie totale de 135.000 m² hors sol ont dégagé € 317,10 M correspondant à la somme de la trésorerie encaissée et de la réduction de l'endettement bancaire.

Par ailleurs, des demandes d'autorisation de construire/rénover ont été introduites pour 299.000 m² (en hausse de 59%) alors que des autorisations ont été reçues pour 223.000 m² (en hausse de 180 %).

PORTFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT : 32 PROJETS RÉPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1.300.000 M²

La présence active (équipes locales) d'ATENOR dans 10 pays offre une *diversification* particulière, source de résilience et d'opportunités. Le portefeuille compte à ce jour 1.300.000 m², répartis entre 54 % de bureau et 40 % de résidentiel (soit l'équivalent de ± 6.000 logements en développement).

ATENOR, ACTING FOR SUSTAINABILITY

Précurseur et acteur engagé dans le développement durable des villes, ATENOR applique une politique de durabilité ESG ambitieuse et cohérente tant au niveau corporate, que de ses projets et de son financement. A titre d'illustration, ATENOR a reçu la certification CO2 neutral ; les projets développés sont au minimum Breeam Excellent et Well Gold ; ATENOR a lancé en mars 2021 le premier Green Retail Bond de la place financière de Bruxelles.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO COMMENTE :

« Les résultats en hausse confirment la résilience économique d'ATENOR et la validité de son business model, appuyé sur la qualité des projets en portefeuille et des équipes à l'œuvre. L'engagement résolu d'ATENOR vers une durabilité cohérente, à travers son think tank ArchiLab, et la croissance des différents indicateurs du cycle de création de valeur en 2021, sous-tendent, sous réserve des conséquences macro-économiques liées aux événements dramatiques actuels en Ukraine, la poursuite de perspectives favorables. »

*

*

*

Projets en Portefeuille

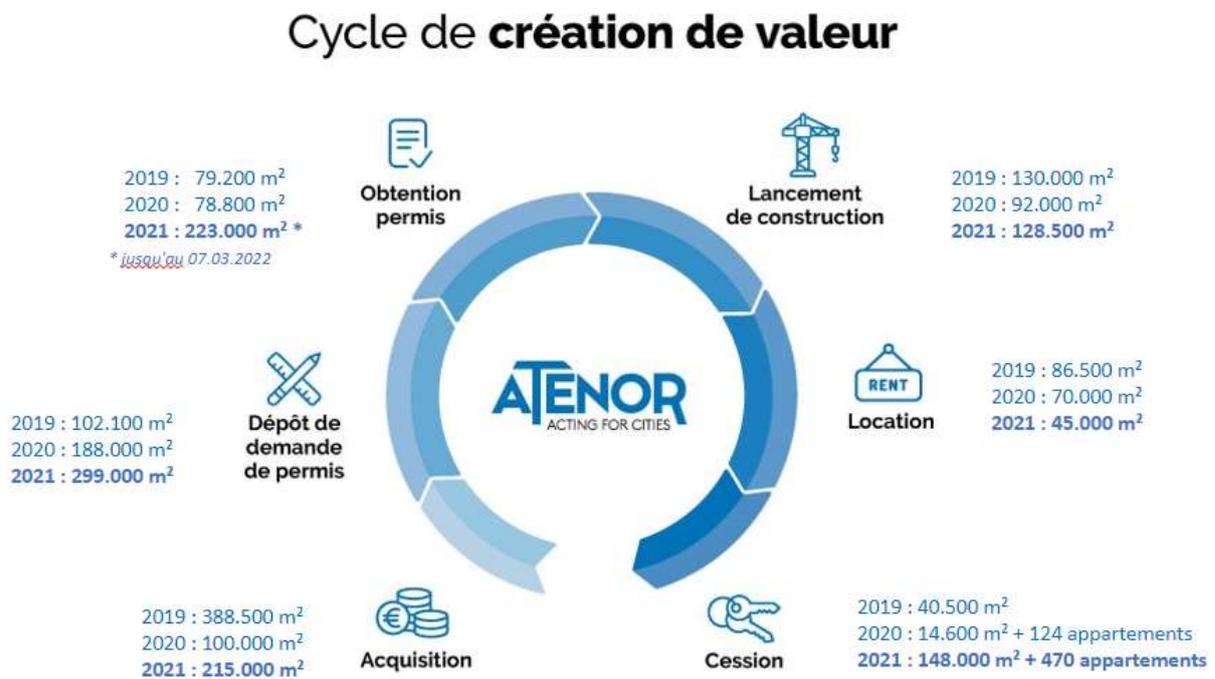
A la suite des dernières transactions survenues en 2021, le portefeuille totalise 32 projets répartis dans 10 pays pour une surface d'environ 1.300.000 m².

Toutes les acquisitions ont été réalisées dans le cadre de notre plan de croissance internationale, en veillant tout particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité et de certification.

Afin de favoriser la compréhension de notre activité et d'en suivre l'évolution, nous donnons les commentaires pertinents à relever en ce qui concerne les activités en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

A. Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres ci-dessous représentent des superficies en m² bruts hors sol, pour l'année 2021.



Acquisitions : Au cours de l'année 2021, ATENOR a poursuivi son plan de croissance internationale.

Le montant investi, € 270,45 M, concerne les coûts d'acquisition cumulés de 5 nouveaux projets : Bakerstreet II et Lake11 à Budapest, rue Victor Hugo à Paris, Cloche d'or à Luxembourg et Fleet House à Londres ainsi que l'augmentation de la participation dans le CCN à 50%. Ces investissements représentent une superficie totale brute hors sol de 215.000 m² et soutiennent les perspectives bénéficiaires.

Ces acquisitions s'inscrivent également dans notre volonté (deuxième phase du plan de croissance) d'asseoir l'identité d'ATENOR en tant qu'*acteur de référence* dans les 10 marchés où nous sommes actifs.

Dépôts de demande d'autorisation de construire/rénover : Le taux d'introduction de demande de permis nettement supérieur à l'année 2020 (+59%) témoigne du niveau élevé de l'activité des équipes en dépit des circonstances sanitaires défavorables prévalant toujours en 2021.

La durée moyenne pondérée par m² pour l'obtention des autorisations est de l'ordre de 15 mois, ce qui représente une forte amélioration par rapport aux années précédentes.

Obtentions de permis de construire/rénover : L'obtention des autorisations de construire/rénover est une étape essentielle dans le cycle de création de valeur pour ATENOR, développeur urbain, artisan de l'adaptation du tissu urbain à l'évolution de la demande. Comme conséquence attendue de la croissance internationale des activités, ATENOR a enregistré une forte hausse de la surface autorisée en 2021 (+180 %) à 223.000 m² supplémentaires, ouvrant de cette manière, la voie à des perspectives de résultats pour les deux à trois années suivantes.



A Bruxelles, le permis d'urbanisme pour le projet REALEX devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation sans handicaper, si ce n'est le report de 18 mois, l'accord intervenu avec l'OIB concernant la cession du nouveau Centre de Conférence de l'Union Européenne.

Constructions : Nous adoptons une politique différenciée de lancement des constructions dès obtention des autorisations. L'excellente tenue du marché résidentiel et la reprise dans plusieurs pays du take-up bureau après le net ralentissement enregistré en 2020 nous ont amenés à lancer plusieurs chantiers pour une surface supplémentaire de 128.500 m². Au 31 décembre 2021, c'était 25% du portefeuille qui se trouvaient en construction dont plus de 35% étaient déjà commercialisés sous forme de contrats de prélocation ou prévente.

La raréfaction et la hausse du coût des matières premières sont des réalités. Cependant, ATENOR est en situation soit de contenir contractuellement ses coûts de constructions, soit commercialement de compenser ces hausses sur les marchés immobiliers.

Locations : Face au ralentissement généralisé du take-up bureau en 2020, nous avons axé nos prévisions uniquement sur l'activité investissement. Au cours du troisième trimestre, il a été constaté, dans plusieurs pays, une reprise des take-up, dont plusieurs de nos projets ont profité, générant une marge additionnelle dans les projets pré-vendus. Quoiqu'il en soit, le home working aura montré ses limites, activant la demande pour de nouveaux espaces de bureaux, hautement **durables** et pouvant accueillir une manière post-covid/covid safe de travailler, ou new (ou encore Hybryd) Way of Working (**NWOW**). Cette demande est dans la plupart des cas difficilement conciliable avec le bâti obsolète.

Cessions : Accordant une priorité à la rotation du capital investi, ATENOR a conclu en 2021 plusieurs transactions majeures pour un total de € 317,10 M. Ce montant correspond à la somme de la trésorerie encaissée et de la réduction de l'endettement bancaire dédié en ce qui concerne les seuls projets Vaci Greens F, HBC, Buzz et Dacia 1.

La marge brute moyenne générée par ces 4 cessions est de l'ordre de € 785/m² sur la durée totale de leur développement, largement supérieure à la marge brute moyenne minimale retenue dans la modélisation financière (€ 400/m²).

L'ensemble de ces transactions a eu un effet combiné marquant en terme de résultat, de trésorerie et de réduction de l'endettement. Nous réalisons également des records historiques de vente en résidentiel, tant en Europe de l'Ouest qu'en Europe Centrale. Les ventes d'appartements s'élèvent à 470 unités. Les appartements vendus en Hongrie et en Roumanie ne contribueront toutefois aux résultats que lors de leur livraison, eu égard aux principes comptables IFRS 15.

Une politique de durabilité ambitieuse et cohérente basée sur les critères ESG et mise en œuvre concrètement par l'ArchiLab, Think Tank d'ATENOR.

Les 4 axes de la politique de durabilité d'ATENOR sont repris dans le Sustainability Report 2021 :

- La résilience économique
- La contribution environnementale
- L'impact social
- La gouvernance étendue.

Cette politique de durabilité a été mise en place au sein du think tank d'ATENOR, ArchiLab, qui en assure la mise en œuvre et la cohérence. Elle couvre notamment les critères **ESG**, références incontournables du monde financier.

Par son métier de développeur immobilier, la contribution environnementale est validée par les certifications existant dans la profession, dont nous privilégions Breeam pour les bureaux et les performances énergétiques pour le résidentiel. Nous veillerons à ce que, dès 2023, tous nos projets soient « Taxonomy aligned ».

Par son positionnement urbain, ATENOR s'inscrit pleinement dans le Sustainable Development Goal 11 et veille à avoir un impact social positif dans les villes où elle est active.

Enfin, en matière de gouvernance d'entreprise, les bonnes pratiques applicables aux sociétés cotées sont étendues à tous les domaines de la gestion du groupe.

B. Rapport de gestion

ATENOR a terminé l'exercice 2021 sur un résultat net consolidé de 38,07 millions d'euros, à comparer à 24,13 millions d'euros en 2020. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende brut de € 2,54 par action, en hausse de 5% par rapport à l'année précédente.

Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Comptes audités

Résultats	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net consolidé (part de groupe)	38.069	24.129
Résultat par action (en euros) ¹	5,66	4,00
Nombre d'actions	7.038.845	7.038.845
Dont actions propres	313.427	313.427
Bilan	31.12.2021	31.12.2020
Total de l'actif	1.229.814	1.058.442
Trésorerie de fin de période	92.116	67.887
Endettement net (-)	-742.427	-589.539
Total des capitaux propres consolidés	301.043	261.212

¹ Tenant compte du nombre moyen pondéré d'actions détenues pendant l'exercice (voir page 7, Résultat par action).
Le résultat par action s'élève à € 5,41 si on considère le nombre total d'actions de 7.038.845.

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2021 s'établissent à 174,12 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest € 94,77 M, (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, La Sucrerie) pour un total de € 44,85 millions d'euros, (c) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour un total de € 22,75 millions d'euros, ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles University Business Campus II (Varsovie), Nysdam (La Hulpe), Vaci Greens F (avant cession), Arena Business Campus (Budapest), Cloche d'Or (Renault à Luxembourg) totalisant € 6,05 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 23,21 M) comprennent principalement le solde de la facturation des travaux d'aménagement de la Commission Européenne dans l'immeuble The One (€ 4,02 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée en partie à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,76 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 4,46 M). Les cessions des participations de Victoriei 174 (immeuble Dacia) et de NGY (immeuble Hermès Business Campus) à Bucarest (€ 4,50 M) ainsi que le produit de la consolidation fiscale € 3,39 M complètent les autres produits opérationnels.

Le résultat opérationnel s'élève à 64,16 millions d'euros contre 40,18 millions d'euros en 2020. Il est majoritairement influencé par la vente des immeubles Vaci Greens E et F (€ 41,74 M), des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 6,74 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), du résultat net de la redevance d'usufruit de l'immeuble Beaulieu (€ 3,58 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles principalement de UBC II, du Nysdam et d'Arena Business Campus (total de € 3,51 M).

Le résultat financier net s'établit à -11,90 millions d'euros contre -9,89 millions d'euros en 2020. L'augmentation des charges financières nettes (€ 4,13 M par rapport à 2020) s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +151 M par rapport à 2020). Ces charges financières sont favorablement influencées par la hausse des activations (IAS 23 ; € +2,12 M comparée à 2020) liées aux développements en cours.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à 11,88 millions d'euros (contre € 5,15 M en 2020). Ce poste reprend tant les impôts sociaux que les impôts différés actifs et passifs liés à l'évolution de la commercialisation des projets précités et principalement relatifs aux projets Vaci Greens, City Dox, Buzz et Au Fil des Grands Prés (total de € 11,22 M).

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à 38,07 millions d'euros comparé à 24,13 millions d'euros en 2020.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 301,04 millions d'euros (contre 261,21 millions d'euros au 31 décembre 2020) soit 24,45 % du total bilantaire en hausse de 171 millions d'euros comparé au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, l'endettement financier consolidé net s'élève à 742,43 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 589,54 millions d'euros au 31 décembre 2020. Trois opérations ont marqué l'exercice : (a) l'émission, en mars 2021, d'un emprunt obligataire de type « Green Bond » pour un total de € 100 M, (b) le financement partiel de l'acquisition du projet Cloche d'Or (€ 68 M) et (c) la cession de la filiale roumaine NGY (projet HBC) ayant permis de déconsolider son financement (€ 79,50 M).

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 478,76 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 355,96 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 92,12 millions d'euros contre 67,89 millions d'euros à fin 2020.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 932,99 millions d'euros, en progression de 157,28 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (775,71 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement :

- a) des acquisitions de terrains à la Cloche d'Or (Renault, Luxembourg), à Paris (rue Victor Hugo) et à Budapest (Bakerstreet II et Lake City) pour un total de 237,99 millions d'euros,
- b) de la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville (Budapest), Com'Unity & U'Man (Paris/Bezons), @Expo, UP-site Bucharest, City Dox et Realex (Bruxelles) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 114,76 millions d'euros et
- c) des ventes d'appartements du projet City Dox et des ventes d'immeubles de bureaux, Dacia, HBC et Vaci Greens F qui viennent réduire le stock à hauteur de 192 millions d'euros.

Politique de financement

ATENOR a activement poursuivi sa politique financière visant une diversification de ses sources de financement et notamment par une première émission obligataire rencontrant les critères ambitieux d'un passage aux conditions de financements durables (Green Retail Bond d'un montant de € 100 M émis le 19 mars 2021). ATENOR fait appel tant aux marchés des capitaux et aux investisseurs institutionnels qu'au marché bancaire. L'étalement des échéances permet de réduire les risques de refinancement lorsque les conditions de marché sont défavorables. La flexibilité du financement des projets tant avant l'obtention des permis que pendant les phases de construction et de commercialisation vise à optimiser les coûts de financement en permettant d'utiliser les recettes liées aux projets. En 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'ATENOR s'établit à 2,40% contre 2,30% en 2020.

ATENOR dispose d'une ligne de billets de trésorerie à court, moyen et long termes (CP/MTN) de 200 millions d'euros totalement utilisée au 31.12.2021. ATENOR entend poursuivre son utilisation en privilégiant les durées longues (à partir de deux ans) en remplacement des durées inférieures à douze mois.

L'utilisation de la ligne EMTN (150 millions d'euros) s'élève au 31 décembre 2021 à 73,60 millions d'euros. ATENOR entend également continuer son utilisation dans le cadre de son Green Finance Framework et poursuivre le verdissement de son endettement. Elle est disposée à traiter les propositions (reverse inquiries) provenant d'investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Actions propres

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Au 31 décembre 2021, ATENOR LONG TERM GROWTH SA détient 150.000 actions ATENOR.

Le nombre d'actions ATENOR détenues à cette même date par la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2020). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2017 à 2021) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.



Politique et proposition dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 22 avril 2022 le versement, au titre de l'exercice 2021, d'un dividende brut de 2,54 euros par action (en hausse de 5% par rapport à 2020), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,778 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 28 avril 2022.

- Date de détachement : 26 avril 2022
- Date de l'arrêté : 27 avril 2022
- Date de paiement : 28 avril 2022

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2022

Le portefeuille de projets a été activement travaillé au cours de ces deux dernières années. Il en résulte une maturité effective des projets sur le cycle de création de valeur, illustrée par la hausse des superficies en demande d'autorisation et autorisées.

Nonobstant la possibilité de résurgence de crise sanitaire ou de tensions politiques, le monde immobilier affiche une demande soutenue, tant commerciale (bureau) que résidentielle pour des immeubles durables. De son côté, le secteur financier recherche activement des investissements répondant à des critères ESG élevés. Par son positionnement urbain, international et durable dans le secteur du développement immobilier, ATENOR se situe à la croisée de ces demandes et à un moment opportun.

Ce positionnement sous-tendra la poursuite de la croissance d'ATENOR, sous réserve des conséquences macro-économiques des événements dramatiques actuels en Ukraine.

A ce stade-ci, le conflit n'a pas d'impact direct sur nos activités. A toute fin de précision, ATENOR n'a pas de relations commerciales avec des entreprises ou des entrepreneurs russes ou ukrainiens.

La situation en Ukraine a augmenté les tensions pré-existantes au conflit sur les marchés de certains matériaux de construction ou de la main d'œuvre.

Calendrier Financier

- | | |
|---|------------------|
| - Assemblée Générale Ordinaire 2021 | 22 avril 2022 |
| - Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AGO) | 28 avril 2022 |
| - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2022 | 18 mai 2022 |
| - Résultats semestriels 2022 | 2 septembre 2022 |
| - Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022 | 17 novembre 2022 |
| - Assemblée Générale Ordinaire 2022 | 28 avril 2023 |

Contacts et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevill SA, CEO ou Sidney D. Bens, CFO.

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

C. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		2021	2020
Produits des activités ordinaires		174.118	131.989
Chiffre d'affaires		168.068	115.230
Produits locatifs des immeubles		6.050	16.759
Autres produits opérationnels		23.214	48.540
Résultat sur cession d'actifs financiers		4.505	19.283
Autres produits opérationnels		18.703	29.261
Résultat sur cession d'actifs non financiers		6	-4
Charges opérationnelles (-)		-133.169	-140.353
Matières premières et consommables utilisés (-)		-361.163	-235.837
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		314.708	184.695
Frais de personnel (-)		-4.776	-3.021
Dotations aux amortissements (-)		-788	-619
Ajustements de valeur (-)		-204	-246
Autres charges opérationnelles (-)		-80.946	-85.325
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		64.163	40.176
Charges financières (-)		-13.478	-11.438
Produits financiers		1.576	1.554
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-2.480	-1.180
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		49.781	29.112
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-11.880	-5.148
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		37.901	23.964
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		37.901	23.964
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-168	-165
<i>Résultat Part de Groupe</i>		38.069	24.129
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>		EUR	
		2021	2020
Nombre total d'actions émises		7.038.845	7.038.845
dont actions propres		313.427	313.427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6.724.981	6.029.226
Résultat de base par action		5,66	4,00
Résultat dilué par action		5,66	4,00
Proposition de dividende brut par action		2,54	2,42
<u>Autres éléments du résultat global</u>		EUR Milliers	
		2021	2020
<i>Résultat Part de Groupe</i>		38.069	24.129
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel		-168	-198
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		18.705	-12.132
Couverture de flux de trésorerie	13	183	-16
<i>Résultat global total du groupe</i>		56.789	11.783
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-168	-165

C. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

		EUR Milliers	
Notes		31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS NON COURANTS			
		163.092	127.368
	Immobilisations corporelles	4.480	3.517
	Immobilisations incorporelles	25	37
	Participations mises en équivalence	78.729	64.180
	Actifs d'impôt différé	3.267	5.070
	Autres actifs financiers non courants	56.986	49.061
	Clients et autres débiteurs non courants	19.605	5.503
ACTIFS COURANTS			
		1.066.722	931.074
	Stocks	932.994	775.706
	Autres actifs financiers courants	4	1.523
	Actifs d'impôt exigible	3.755	1.751
	Clients et autres débiteurs courants	24.770	79.052
	Paievements d'avance courants	25	15
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	90.881
	Autres actifs courants	12.774	6.086
	TOTAL DE L'ACTIF	1.229.814	1.058.442

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		EUR Milliers	
Notes		31.12.2021	31.12.2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
		301.043	261.212
Capitaux propres - Part du Groupe			
		298.563	258.564
	Capital souscrit	133.621	133.621
	Réserves	180.015	140.016
	Actions propres (-)	-15.073	-15.073
Participations ne donnant pas le contrôle			
		2.480	2.648
Passifs non courants			
		510.036	482.617
	Passifs non courants portant intérêt	5	478.580
	Provisions non courantes	9.526	10.903
	Obligation de pension	1.094	902
	Instruments dérivés	13	184
	Passifs d'impôt différé	594	702
	Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	18.791	33.959
	Autres passifs non courants	1.267	2.783
Passifs courants			
		418.735	314.613
	Passifs courants portant intérêt	5	355.963
	Provisions courantes	4.512	338
	Passifs d'impôt exigible	6.995	3.499
	Fournisseurs et autres créditeurs courants	42.563	74.097
	Autres passifs courants	8.702	12.254
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1.229.814	1.058.442

C. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2021	31.12.2020
Opérations d'exploitation			
- Résultat part de groupe		38.069	24.129
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-168	-165
- Résultat des participations mises en équivalence		2.480	1.180
- Charges d'intérêt		11.617	9.794
- Revenus d'intérêt		-1.569	-302
- Impôts courants	7	10.013	8.219
- <i>Résultat de l'exercice</i>		60.442	42.855
- Amortissements (Dotations / Reprises)		788	619
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		204	246
- Résultat de change non réalisé		-299	5.264
- Provisions (Dotations / reprises)		-551	5.245
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	1.867	-3.071
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-4.511	-19.279
- Plans d'options sur actions / IAS 19		0	-1.177
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		-2.502	-12.153
- Variation de stock		-320.830	-184.954
- Variation des créances et autres montants à recevoir		80.562	20.082
- Variation des dettes commerciales		8.199	8.287
- Variation des dettes fiscales sur salaires		384	-71
- Variation des autres créances et dettes		-34.913	28.518
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-266.598	-128.138
- Intérêts reçus		1.569	302
- Impôts sur le résultat payés		-8.524	-7.911
- Impôts sur le résultat reçus		230	0
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-215.383	-105.045
Opérations d'investissement			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-656	-759
- Acquisitions d'immobilisations financières		-46.898	-5.684
- Nouveaux prêts accordés		-8.005	-36.566
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		-55.559	-43.009
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		6	5
- Cessions d'immobilisations financières		71.752	0
- Remboursements d'emprunts		85	0
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		71.843	5
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		16.284	-43.004
Opérations de financement			
- Augmentation de capital			76.006
- Nouveaux emprunts		309.743	216.483
- Remboursements d'emprunts		-54.900	-98.144
- Intérêts payés		-8.904	-9.191
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-16.272	-12.284
- Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-256
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		229.257	172.614
Variation nette de la période			
- Trésorerie de début d'exercice		67.887	45.447
- Variation nette de trésorerie		30.158	24.565
- Effet de la variation des taux de change		-5.929	-2.125
- Trésorerie de fin d'exercice	4	92.116	67.887

C. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2020										
Solde d'ouverture au 01.01.2020		57.631		-351	-15.073	162.795	-643	-20.108	2.797	187.048
Résultat de l'exercice		-		-	-	24.129	-	-	-165	23.964
Autres éléments du résultat global (1)		-		-16	-	-	-198	-12.132	-	-12.346
Résultat global total		-		-16	-	24.129	-198	-12.132	-165	11.618
Augmentation de capital		14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	75.990
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-12.284	-	-	-	-12.284
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-1.176	-	-	-	-1.176
Autres		-	-	-	-	-	-	-	16	16
Solde de clôture au 31.12.2020		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
2021										
Solde d'ouverture au 01.01.2021		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
Résultat de l'exercice		-		-	-	38.069	-	-	-168	37.901
Autres éléments du résultat global (1)		-		183	-	-	-168	18.705	-	18.720
Résultat global total		-		183	-	38.069	-168	18.705	-168	56.621
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions / Valorisation	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
Solde de clôture au 31.12.2021		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043

(1) Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines et polonaises et a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent par la sortie du périmètre de 2 entités roumaines et la cession du projet Hongrois Vaci Greens F (+21,25 millions d'euros) atténuées par la dégradation du HUF et du RON au cours de l'année (-2,54 millions d'euros) .

NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2021

Note 1. Information corporate

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 mars 2022.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2021 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2020.

Commentaire Covid-19

La pandémie du Covid 19 n'a pas eu d'influence sur les règles d'évaluation.

Cernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris dans le rapport de gestion (cf. supra).

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2021 dans l'Union Européenne

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 *Réforme des taux d'intérêt de référence* – phase 2
- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)
- Amendements à IFRS 4 *Contrats d'assurance* – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusqu'au 1er janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)

Ces amendements et nouvelles interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur la présentation, les informations à fournir, la performance financière et/ou la situation financière consolidées d'ATENOR.

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2021

- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

Note 3. Information saisonnière

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR peut se résumer en 3 grandes phases : une phase d'acquisition de terrain, une phase de développement et de construction du projet et une phase de commercialisation et de vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi et le respect du planning de chacun des projets sont assurés par la mise en place d'un système de communication régulier et d'un contrôle interne assuré par :

- un comité exécutif tenu mensuellement pour chacun des projets et formalisé par un procès-verbal.

Dès qu'un projet arrive en phase de construction, une réunion mensuelle d'état d'avancement est tenue avec :

- les spécialistes externes afin de s'assurer du respect des délais convenus et
- l'Entreprise Générale chargée de la construction du projet.

Ce système de communication permet de connaître, de contrôler et de solutionner en temps utiles les risques opérationnels éventuels.

Note 4. Autres actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie

	EUR Milliers	
	31.12.2021	31.12.2020
Dépôts à court terme	1.235	37.174
Soldes bancaires	90.880	30.711
Soldes en caisse	1	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	92.116	67.887

Lire pages 5 et 9 – commentaires relatifs aux principaux postes du bilan consolidé

Note 5. Dettes financières

EUR Milliers	Courant			Non courant			Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	2021	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	2021	1 an au plus			
Instruments dérivés	-	-	184	-	184	-	184	184	niveau 2
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	377		1.148	93	1.618		1.611		niveau 3
Etablissements de crédit	137.586		112.192		249.778		229.863		niveau 3
Emprunts obligataires	20.000		214.786	75.000	309.786		314.815		niveaux 1 & 3
Autres emprunts	198.000		70.361	5.000	273.361		274.007		niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	355.963		398.487	80.093	834.543		820.296		
Autres passifs financiers									
Dettes commerciales	26.459				26.459		26.459		niveau 3
Autres dettes	14.609		18.791		33.400		33.400		niveau 3
Autres passifs financiers			1.267		1.267		1.267		niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	41.068		20.058		61.126		61.126		
		Courant	Non courant						
2020	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total	Juste valeur	Valorisation			
Instruments dérivés	-	367	-	367	367	niveau 2			
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	193	530	67	790	788	niveau 3			
Etablissements de crédit	70.582	137.086		207.668	207.715	niveau 3			
Emprunts obligataires		144.842	65.000	209.842	213.164	niveaux 1 & 3			
Autres emprunts	153.650	84.976	500	239.126	240.096	niveaux 1 & 3			
Total des dettes financières selon l'échéance	224.425	367.434	65.567	657.426	661.763				
Autres passifs financiers									
Dettes commerciales	33.501			33.501	33.501	niveau 3			
Autres dettes	28.083	33.959		62.042	62.042	niveau 3			
Autres passifs financiers		2.783		2.783	2.783	niveau 3			
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	61.585	36.742		98.327	98.327				

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

(*) Niveaux hiérarchiques des valorisations

Le Groupe évalue la juste valeur de ses passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture

- Niveau 2 : Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

- Niveau 3 : Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des dettes commerciales et des autres dettes est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme.

Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt appliqué s'élève à 2,40 %. Il correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe.

EUR Milliers

DETTES FINANCIERES	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2020	224.425	433.001	657.426
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	78.250	231.166	309.416
- Remboursements d'emprunt	-54.720		-54.720
- Dettes de loyer (IFRS 16)	69	1.021	1.090
- Sorties du périmètre	-1.838	-76.921	-78.759
- Variations résultant des changements de taux de change	2	-60	-58
- Transfert court terme / long terme	109.706	-109.706	0
- Autres	69	79	148
Au 31.12.2021	355.963	478.580	834.543

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

L'augmentation nette des dettes financières à hauteur de € 177,11 M s'explique principalement par :

- Les nouveaux emprunts (€+309,42 M), à savoir deux emprunts obligataires de type « Green » de respectivement € 25 M et € 75 M (caractéristiques détaillées ci-dessous), les crédits contractés pour l'acquisition ou le développement des projets Cloche d'Or (€ 68 M), City Dox (€ 18 M) et Twist (€ 6,67 M), deux financements corporate totalisant € 30 M, ainsi que l'augmentation de l'encours CP/(E)-MTN à hauteur de € 86,75 M ;
- La cession de NGY Properties Investment SRL (projet HBC) avec son financement bancaire auprès de DPB (€ -78,76 M) ;
- Les remboursements de l'année (€ -54,46 M) dont € 52,65 M de MTN arrivés à échéance.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt seront détaillés dans la note 20 du rapport financier annuel 2021.

Caractéristiques principales des nouvelles émissions obligataires 2021 :

N° 1 – 2021 - 2025

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 1
- Montant : € 25.000.000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,57 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2025
- Prix d'émission : 101,625%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002776574
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

N° 2 – 2021 - 2027

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 2
- Montant : € 75.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,15 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2027
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002775568
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

DETTES FINANCIERES

		Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires		
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 2,875%	05.04.2018 au 05.04.2022	20.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75.000.000
Total emprunts obligataires		310.000.000
Etablissements de crédit		
Atenor Group Participations		9.000.000
Atenor Long Term Growth		6.940.000
Atenor	Corporate	30.714.286
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite île)	18.000.000
	Reallex (via Leaselex)	50.000.000
	Reallex (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
Total établissements de crédit		249.919.986
Autres emprunts		
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 - tranche 1 - 3,40%	2027	1.100.000
Green EMTN - tranche 2 - 3,40%	2027	3.900.000
Total autres emprunts		273.600.000
Dettes de loyers (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		846.389
Atenor France		385.020
Atenor Deutschland		174.705
Atenor Hungary		212.164
Total dettes de loyers		1.618.278
TOTAL DETTES FINANCIERES		835.138.264

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers	
	2021	2020
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	16.272	12.284

Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers	
	2021	2020
I. Ventilation des taxes		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-10.839	-7.716
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	826	-503
Total impôts courants	-10.013	-8.219
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	-223	3.534
Afférents aux pertes fiscales	-1.644	-463
Total impôts différés	-1.867	3.071
Total impôts courants et différés	-11.880	-5.148

Se référer aux commentaires à la page 4

Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers

	31.12.2021			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
Produits des activités ordinaires	74.675	99.443	174.118	68.922	63.067	131.989
Chiffre d'affaires	72.917	95.151	168.068	67.556	47.674	115.230
Produits locatifs des immeubles	1.758	4.292	6.050	1.366	15.393	16.759
Autres produits opérationnels	20.090	3.124	23.214	42.104	6.436	48.540
Résultat sur cession d'actifs financiers	4.505		4.505	19.283		19.283
Autres produits opérationnels	15.579	3.124	18.703	22.825	6.436	29.261
Résultat sur cession d'actifs non financiers	6		6	-4		-4
Charges opérationnelles (-)	-74.932	-58.237	-133.169	-91.280	-49.073	-140.353
Matières premières & consommables utilisés (-)	-269.662	-91.501	-361.163	-138.167	-97.670	-235.837
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	260.788	53.920	314.708	98.318	86.377	184.695
Frais de personnel (-)	-3.912	-864	-4.776	-2.351	-670	-3.021
Dotations aux amortissements (-)	-573	-215	-788	-420	-199	-619
Ajustements de valeur (-)	-256	52	-204	-125	-121	-246
Autres charges opérationnelles (-)	-61.317	-19.629	-80.946	-48.535	-36.790	-85.325
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	19.833	44.330	64.163	19.746	20.430	40.176
Charges financières (-)	-15.673	2.195	-13.478	-11.352	-86	-11.438
Produits financiers	1.576		1.576	1.553	1	1.554
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-2.480		-2.480	-1.180		-1.180
RESULTAT AVANT IMPOTS	3.256	46.525	49.781	8.767	20.345	29.112
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-8.014	-3.866	-11.880	-3.633	-1.515	-5.148
RESULTAT APRES IMPOTS	-4.758	42.659	37.901	5.134	18.830	23.964
Résultat après impôts des activités abandonnées						
RESULTAT DE L'EXERCICE	-4.758	42.659	37.901	5.134	18.830	23.964
Eliminations intercos	2.837	-2.837	0	2.557	-2.557	0
RESULTAT CONSOLIDE	-1.921	39.822	37.901	7.691	16.273	23.964
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-168		-168	-165		-165
Résultat Part de Groupe	-1.753	39.822	38.069	7.856	16.273	24.129

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

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, l'Allemagne, le Portugal, les Pays-Bas ainsi que le Royaume-Uni et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Pologne, la Hongrie et la Roumanie.

Au 31 décembre 2021, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Centrale au résultat consolidé.

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

EUR Milliers

ACTIFS

	31.12.2021			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>	162.664	428	163.092	126.853	515	127.368
Immobilisations corporelles	4.128	352	4.480	3.009	508	3.517
Immobilisations incorporelles	21	4	25	31	6	37
<i>dont goodwill</i>			0	11	71	82
Participations mises en équivalence	78.729		78.729	64.180		64.180
Actifs d'impôt différé	3.267		3.267	5.070		5.070
Autres actifs financiers non courants	56.914	72	56.986	49.060	1	49.061
Clients et autres débiteurs non courants	19.605		19.605	5.503		5.503
<u>ACTIFS COURANTS</u>	788.665	278.057	1.066.722	532.704	398.370	931.074
Stocks	674.026	258.968	932.994	412.380	363.326	775.706
Autres actifs financiers courants	1.523		1.523	37.751		37.751
Actifs d'impôt exigible	3.551	204	3.755	1.691	60	1.751
Clients et autres débiteurs courants	19.088	5.682	24.770	63.967	15.085	79.052
Paiements d'avance courants	25		25	15		15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	80.759	10.122	90.881	15.533	15.180	30.713
Autres actifs courants	9.693	3.081	12.774	1.367	4.719	6.086
TOTAL DE L'ACTIF	951.329	278.485	1.229.814	659.557	398.885	1.058.442

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>	309.152	-8.109	301.043	252.506	8.706	261.212
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>	306.672	-8.109	298.563	249.858	8.706	258.564
Capital souscrit	133.621		133.621	133.621		133.621
Réserves	188.124	-8.109	180.015	131.310	8.706	140.016
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>	2.480		2.480	2.648		2.648
<u>Passifs non courants</u>	476.249	33.787	510.036	374.566	108.051	482.617
Passifs non courants portant intérêt	460.962	17.618	478.580	337.318	95.683	433.001
Provisions non courantes	4.795	4.731	9.526	1.906	8.997	10.903
Obligation de pension	1.094		1.094	902		902
Instruments dérivés		184	184		367	367
Passifs d'impôt différé	594		594	531	171	702
Fournisseurs et autres crédateurs non-courants	8.775	10.016	18.791	33.909	50	33.959
Autres passifs non-courants	29	1.238	1.267		2.783	2.783
<u>Passifs courants</u>	165.928	252.807	418.735	32.485	282.128	314.613
Passifs courants portant intérêt	354.811	1.152	355.963	221.439	2.986	224.425
Provisions courantes	2.135	2.377	4.512	338		338
Passifs d'impôt exigible	4.193	2.802	6.995	1.779	1.720	3.499
Fournisseurs et autres crédateurs courants	32.467	10.096	42.563	35.001	39.096	74.097
Autres passifs courants	8.164	538	8.702	8.642	3.612	12.254
Eliminations intercos / non alloué	-235.842	235.842		-234.714	234.714	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	951.329	278.485	1.229.814	659.557	398.885	1.058.442

Note 9. Stocks

	EUR Milliers	
	2021	2020
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	775.706	608.025
Dépenses capitalisées	404.663	259.301
Cessions de l'exercice	-90.262	-78.652
Transition IFRS 15		
Sorties du périmètre	-159.971	
Entrées dans le périmètre		
Transferts de / vers la catégorie "stock"		51
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6.429	4.306
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-3.604	-17.199
Pertes de valeur (comptabilisées)	-343	
Pertes de valeur (reprises)	375	-125
Mouvements de la période	157.287	167.682
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	932.994	775.706
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	203.123	190.240

Nous renvoyons aux commentaires en page 5.

Note 10. Immobilisations corporelles

Ce poste reprend principalement les aménagements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation reconnus en application de la norme IFRS 16.

Les investissements de l'exercice totalisent € 1,74 M dont € 1,09 M de droits d'utilisation suite aux baux signés pour les bureaux de nos filiales au Luxembourg et en Allemagne. Les amortissements de la période s'élèvent à 773 mille euros. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

Note 11. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

En date du 4 mars 2021, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2021) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2021 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 29 mars 2024, du 10 au 31 mars 2025 et du 10 au 31 mars 2026 après chaque publication des résultats annuels.

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 29 août 2018 avait décidé d'acquérir 150.000 titres via la filiale Atenor Long Term Growth SA en vue de mettre en place, à partir de 2019, le nouveau plan d'options sur actions précité..

Note 12. Parties liées

Participations	EUR Milliers	
	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
LANKELZ FONCIER		-150
Total	78.729	64.180

Mouvements des participations	EUR Milliers	
	2021	2020
Au terme de l'exercice précédent	64.180	59.676
Part dans le résultat	-2.480	-1.180
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	16.098	4.524
Cessions		
Augmentations de capital		1.160
Pertes de valeur		
Transferts (vers) d'autres rubriques	931	
Au terme de l'exercice	78.729	64.180

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	1.125
- VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	-	5.259
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	289
- VICTOR BARA part de groupe : 50%	-	2.242
- VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	-	3.981
- MARKIZAAT part de groupe : 50%	-	-
- CCN DEVELOPMENT part de groupe : 50%	-	6.426
- DE MOLENS part de groupe : 50%	-	1.219
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE part de groupe : 50%	-	7.895
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II part de groupe : 50%	-	14.674
- LANKELZ FONCIER part de groupe : 50%	-	13.633

Dans le cadre du projet Victor, le partenariat (50/50) mis en œuvre avec la société BPI entraîne la mise en équivalence des sociétés Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak et Victor Bara.

En 2019, ATENOR a acquis 50% des actions de la société Markizaat (ex Dossche Immo), détentrice d'un terrain et d'immeubles à Deinze (projet De Molens). En mai 2020, ATENOR a participé à hauteur de 50% à la constitution de la société De Molens qui développera le projet du même nom.

En décembre 2020, ATENOR a acquis 50% des actions de la société néerlandaise TBMB détentrice d'un terrain et de droits à construire à La Haye (projet The Stage). ATENOR a poursuivi son implantation aux Pays-Bas en participant à hauteur de 50% à la constitution de la société Laakhaven Verheeskade II en décembre 2020. Ces deux sociétés développent des projets voisins dans le quartier de Laakhaven (La Haye).

Par ailleurs, ATENOR a souscrit, à hauteur de 50%, à la constitution de Lankelz Foncier SARL qui a repris les actifs et passifs d'Althea Fund Compartiment IV. Cette société développe le projet 'Perspectiv' (anciennement Lankelz) au Luxembourg. La valeur négative de cette participation à la clôture de l'exercice (€ -0,93 M) a été transférée vers la rubrique des provisions non courantes.

Pour rappel, en 2019, ATENOR est entrée en partenariat (33%) avec AGRE et AXA par le biais de la société CCN Development dans le cadre du projet CCN à Bruxelles. En 2021, cette participation a été portée à 50% (€ +15,78 M).

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées. Les informations mises à jour concernant les autres parties liées feront l'objet d'une note dans le rapport annuel.

Note 13. Instruments dérivés

ATENOR n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading.

Dans le cadre de son financement de € 22 M contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (variation de € 0,18 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Se référer au tableau de la page 8

Note 14. Actions propres

	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle		
Au 01.01.2021 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	104	1.834
- cessions	-104	-1.834
Au 31.12.2021 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427

Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2017 à 2021) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Les actions acquises durant le premier semestre ont été acquises et immédiatement cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Note 15. Principaux risques et incertitudes

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont exposés.

Au 31 décembre 2021, ATENOR n'est confrontée à aucun litige matériel.

Note 16. Événements postérieurs à la date de clôture

- En date du 8 mars 2022, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2022) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2022 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 10 au 31 mars 2025, du 10 au 31 mars 2026 et du 10 au 31 mars 2027.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2021 n'est à signaler.

D. Déclaration des responsables

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation¹;
- Ce rapport annuel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

E. Contrôle externe

Le Commissaire, EY Réviseurs d'Entreprises SRL représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario, a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

¹ Les sociétés filiales d'ATENOR aux sens de l'article 1.20 du Code des sociétés et associations