

## HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022

*Terhulpen, 2 september 2022*

**HALFJAARLIJKS RESULTAAT: € 9,00 M, IN LIJN MET ONZE VERWACHTINGEN**

### OVERZICHT VAN DE ACTIVITEITEN: (WAARDECREATIECYCLUS)

- DE INGEDIENDE VERGUNNINGSAANVRAGEN EN DE VERKREGEN VERGUNNINGEN LIGGEN IN LIJN MET DE VERWACHTINGEN
- VERHUUR VAN KANTOREN: BETER DAN VERWACHT;
- VERKOOP VAN APPARTEMENTEN: 125 APPARTEMENTEN, ER WORDT EEN VERTRAGING VERWACHT.

**BALANS:** UITBREIDING VAN “GROENE” FINANCIERING: GREEN RETAIL BOND (GROENE RETAIL OBLIGATIES) EN BANKFINANCIERING.

**28%** (PER 30.06.2022) VS **13%** (PER 31.12.2021)

**PORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING:** 32 PROJECTEN VERSPREID OVER EEN TOTAAL VAN ONGEVEER 1.300.000 M<sup>2</sup>

**DIVIDENDBELEID:** HET DIVIDENDBELEID ZAL WORDEN BEHOUDEN

### STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO VAN ATENOR, LICHT TOE:

*“De recente grote kantoorverhuringen bevestigen dat de door ons ontwikkelde gebouwen attractief zijn en blijven voor bedrijven. De hoge politieke en macro-economische spanningen konden de klimaat noodsituatie op internationaal niveau en de noodzakelijke aanpassing van het stedelijke vastgoed niet overschaduwen. Met haar resoluut internationale en duurzame strategie is Atenor ideaal gepositioneerd.”*

\*

\*

\*

Voor een beter inzicht in onze activiteiten en opdat u de evolutie ervan makkelijk zou kunnen opvolgen, vermelden we de relevante uitleg betreffende de activiteiten van het eerste semester volgens de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze core business.

## A. Algemeen overzicht van het activiteitenpeil

De cijfers voor 2022 in onderstaande grafiek zijn vastgelegd per 30 juni 2022. Ze zijn aangegeven in bruto bovengrondse oppervlakte (m<sup>2</sup>).



**Aankoop:** We hebben de acquisitie van Astro in Brussel afgerond voor de herontwikkeling en renovatie-bouw van 10.200 m<sup>2</sup> kantoor- en woonruimte.

**Indiening van vergunningsaanvraag:** De vergunningsaanvragen voor een aantal grote projecten werden ingediend volgens planning. Het gaat hier om de projecten: Cloche d'Or in Luxemburg-Stad, Bakerstreet II in Boedapest en het nieuwe Realex in Brussel.

Dit hoge niveau van m<sup>2</sup>'s in aanvraag versterkt ook de voorziene toename van het activiteitsniveau.

**Verkrijgen van bouwvergunningen:** We verwachten dat de meeste van de reeds ingediende vergunningen zullen verkregen worden in de loop van het tweede semester van 2022. De vergunningen voor het kantoorproject Wellbe in Lissabon en Bakerstreet II in Boedapest werden echter al in het tweede kwartaal verkregen.

**Start bouw:** De cijfers voor het eerste semester over de opgestarte bouwwerken hebben betrekking op de residentiële projecten Lake 11 in Boedapest en City Dox in Brussel. In het tweede semester zullen we beginnen met de bouw van bijna 150.000 m<sup>2</sup> oppervlakte waarvan 2/3 kantoren. Deze bouwprojecten zijn verspreid over 6 landen en worden grotendeels gefinancierd door banken.

Algemeen beschouwd verlopen alle projecten in aanbouw volgens de planning en worden ze niet op noemenswaardige manier beïnvloed door de geopolitieke gebeurtenissen en de inflatoire gevolgen daarvan.

**Verhuur:** Nadat we in het Groothertogdom Luxemburg, in Luxemburg-Stad, een bindende overeenkomst hebben gesloten met PWC voor de verhuur van het volledige project Cloche d'Or (~33.500 m<sup>2</sup>), hebben we met de E.ON-groep een contract ondertekend voor 16.200 m<sup>2</sup> in het Bakerstreet I-gebouw in Boedapest.

De intrinsieke kwaliteiten van de ontworpen gebouwen waren een bepalende factor bij de keuze van de huurders: milieu- en architectonische kwaliteiten, interne functionaliteiten om talent aan te trekken en een efficiënte implementatie van New Ways of Working (NWOW) mogelijk te maken. Deze belangrijke locaties op hun respectieve markten zijn een concrete uiting van de positionering van ATENOR: internationalisering en duurzaamheid.

**Verkoop:** In de residentiële sector heeft de verkoop van appartementen onze doelstellingen behaald daar waar we actief zijn (België, Hongarije, Roemenië en Luxemburg). We verwachten evenwel een vertraging in de tweede helft van het jaar door de macro-economische omstandigheden, vooral in Hongarije en Roemenië. We willen hier vermelden dat deze vertraging geen invloed heeft op de resultaten voor 2022, aangezien de marge pas bij de levering wordt opgenomen.

De investeringen in kantoorsector zijn de afgelopen maanden vertraagd door de afwachtende houding van investeerders vanwege de recente stijging van de rentevoeten. Er zijn op dit moment contacten voor de verkoop van verschillende projecten. In dit stadium is het echter niet mogelijk een datum aan te geven waarop deze geplande acties zullen worden afgerond. In de loop van de komende maanden kan meer informatie worden verstrekt, naargelang het verloop van deze verkopen.

Verder hebben we besloten het gebouw waar ons hoofdkantoor is gevestigd, Nysdam (Terhulpen) te behouden als vast actief.

## **B. Vooruitzichten voor het boekjaar 2022**

De wereldwijde politieke en economische situatie vraagt om voorzichtigheid bij de economische spelers. Verschillende factoren hebben invloed op de vastgoedsector:

### **> Negatieve effecten**

De stijging van de bouwkosten, vooral de kosten van bepaalde materialen.

Het tekort aan bepaalde materialen en geschoolde arbeidskrachten.

De stijging van de intrestvoeten.

Stijging van de yields.

### **> Positieve effecten**

Indexering van de huurprijzen.

De noodzaak om de energiefactuur te verlagen en energieonafhankelijkheid te waarborgen.

De implementatie van NWOW om, met name, gemakkelijker goede werknemers te behouden en ervoor te zorgen dat werknemers terug naar kantoor gaan in de post-Covid-periode.

De noodzaak van duurzame ontwikkeling (Green Deal, taxonomie), die zich uitbreidt naar alle sectoren van de economie, en met name in het beheer van de portefeuille door investeerders.

Door een proactief beheer van de lopende projecten en bouwwerken is ATENOR erin geslaagd tot op heden de negatieve gevolgen tot een minimum te beperken.

Dankzij haar core business als projectontwikkelaar en haar duurzame en internationale positionering heeft ATENOR momenteel over het geheel genomen een neutrale balans kunnen opmaken van de verschillende invloeden van de hierboven vermelde macro-economische trends en indicatoren.

Zo kunnen we bijvoorbeeld de algemene stijging van de yields, hoewel die reëel is, toch nuanceren in functie van de kwaliteit van de gebouwen en de huurovereenkomsten. De vraag naar efficiënte gebouwen van zowel grote huurders als investeerders wordt geïllustreerd door het activiteitenverslag van ATENOR en ondersteunt de vooruitzichten.

Deze macro-economische en politieke omstandigheden, als gevolg van de Covid-gezondheids crisis, hebben wel gevolgen voor ATENOR voor wat betreft de timing van de resultaten. De aangekondigde vertraging van de conjunctuur op wereldniveau voegt daar in zekere mate onzekerheid aan toe.

Daardoor, en ondanks de kwaliteit en de maturiteit van de projectenportefeuille van ATENOR, kunnen de resultaten van de onderneming voor 2022 nog niet worden bepaald.

Deze vooruitzichten zullen in de komende weken worden verduidelijkt, afhankelijk van het verloop van de geplande transacties.

## **C. Tussentijds jaarverslag**

Het eerste semester van 2022 werd afgesloten met een positief geconsolideerd resultaat na aftrek van het groepsaandeel van 9,00 miljoen euro, een vermindering ten opzichte van de 29,60 miljoen euro van het eerste semester 2021.

Op 30 juni 2022 werd dit resultaat hoofdzakelijk gegenereerd door de marges op de verkochte en voorverkochte projecten, zowel kantoren als huisvesting, de meerwaarde hebben uit de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (Luxemburg) en de herwaardering van het gebouw Nysdam na de herclassificatie ervan als vastgoedbelegging (IAS 40). De huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam (Terhulpen, België), University Business Campus II (Warschau, Polen), en Arena Business Campus A (Boedapest, Hongarije) hebben ook bijgedragen aan de resultaten. De inkomsten van dit semester zijn dus opnieuw gediversifieerd, met 7 projecten die bijdragen aan de resultaten.

**Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro's) – Beperkte controle door de Commissaris**

| <b>Resultaten</b>                             | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) | 8.996             | 29.604            |
| Resultaat per aandeel (in euro)               | 1,34              | 4,40              |
| Aantal aandelen                               | 7.038.845         | 7.038.845         |
| Waarvan eigen aandelen                        | 313,427           | 313,427           |
| <b>Balans</b>                                 | <b>30.06.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Totaal activa                                 | 1.194.934         | 1.229.814         |
| Kasmiddelen op het einde van de periode       | 22,313            | 92,116            |
| Netto schuld (-)                              | -802,816          | -742,427          |
| Totaal geconsolideerd eigen vermogen          | 284,834           | 301,043           |

#### **Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerde resultaten**

**De opbrengsten uit gewone activiteiten** op 30 juni 2022 bedragen 12,12 miljoen euro. Ze bevatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox, Twist) voor een totaal van 2,41 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 4,87 M), (c) extra inkomsten uit de verkoop in 2021 van het gebouw Vaci Greens E (€ 1,84 M), alsook (d) de huurinkomsten uit de gebouwen University Business Center II (Warschau), Nysdam (Terhulpen), Arena Business Campus A en Cloche d'Or Development, in totaal goed voor € 1,68 miljoen euro.

**De andere operationele opbrengsten** (€ 18,77 M) omvatten hoofdzakelijk het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) en de herfacturering van verbeteringen van de verkochte projecten Vaci Greens E en Buzz (€ 4,17 M).

**Het operationele resultaat** bedraagt 18,43 miljoen euro. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten (€ 0,54 M), de resultaten op de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés en de verkochte kantoorgebouwen Vaci Greens en Buzz (€ 4,63 M), de herwaardering van het Nysdam-gebouw na de herclassificatie ervan als vastgoedbelegging (€ 6,04 M) alsook door de netto huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam, Cloche d'Or en Arena Business Campus A (totaal van € 0,83 M).

**Het netto financiële resultaat** bedraagt -7,78 miljoen euro tegenover -5,34 miljoen euro in de eerste helft van 2021. De verhoging van de netto financiële lasten in het eerste semester kan voornamelijk verklaard worden door de stijging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +61,36 M t.o.v. de eerste helft van 2021) in combinatie met de daling van de activeringen (IAS 23; € -0,55 M vergeleken met de eerste helft van 2021) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

**De belastingen** bedragen 0,67 miljoen euro op 30 juni 2022 en bestaan hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist.

**Het resultaat na aftrek van het groepsaandeel** voor de eerste helft van het boekjaar bedraagt 9,00 miljoen euro.

#### **Geconsolideerde balans**

**Het geconsolideerde eigen vermogen** bedraagt 284,83 miljoen euro, of 24% van het balanstotaal, een daling van 16,21 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021 ondermeer naar aanleiding van de uitbetaling van de dividenden en de omrekeningsverschillen.

**De geconsolideerde nettoschuld** van de groep (na aftrek van de contanten) bedraagt 802,82 miljoen euro op 30 juni 2022 ten opzichte van een geconsolideerde nettoschuld van 742,43 miljoen euro op 31 december 2021. Ter herinnering, ATENOR heeft een obligatielening van 6 jaar van het "Green"-type voor een bedrag van € 55 M in april 2022 uitgegeven.

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "Voorraad") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 872,08 miljoen euro, een netto vermindering van 60,91 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021. Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de aankopen van de projecten Fleet House (Londen) en Astro (Brussel) voor een totaal van 36,78 miljoen euro, (b) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville,

Bakerstreet, Lake 11 (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wetherharhn, Heinrichstrasse (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Victor Hugo et Com'Unity (Parijs), voor een totaal van 59,37 miljoen euro, (c) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 6,10 miljoen euro, (d) de afboeking van het project Cloche d'Or naar aanleiding van de vermogensmutatie van de investering in de ontwikkeling van Cloche d'Or Development (€ -135,91 M) en (e) de overdracht van het Nysdam-gebouw naar "Vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van 15,4 miljoen euro (zie nota 9). De omrekeningsverschillen in verband met de projecten in Centraal-Europa hebben een negatief effect op de voorraad voor een bedrag van € 9,43 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 9,78 M) te wijten aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

### ***Financieringsbeleid***

---

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

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

ATENOR is voornemens van haar kredietfaciliteit (MTN) gebruik te blijven maken door de voorkeur te geven aan lange looptijden (vanaf 18 maanden), tegen vaste of variabele rentevoeten, waarbij looptijden van minder dan twaalf maanden geleidelijk worden vervangen.

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

De gemiddeld gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van ATENOR bedraagt 2,45% (vs 2,40% in 2021).

### ***Belangrijkste risico's en onzekerheden***

---

De hoge internationale politieke en macro-economische spanningen en de verwachte economische vertraging zullen ongetwijfeld een weerslag hebben op de vastgoedsector. In dit stadium zijn we van mening dat de onzekerheid ligt in de timing van het resultaat, zonder dat dit invloed heeft op de waarde en het rentabiliteitspotentieel van de portefeuille. We blijven alert voor de evolutie van deze macro-economische situatie en de mogelijke gevolgen voor ATENOR.

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

Op 30 juni 2022 is ATENOR niet betrokken bij enig aanzienlijk geschil.

### ***Impact van de crisis in Oekraïne en vooruitzichten voor de boekjaren 2022 en 2023***

---

De crisis in Oekraïne heeft geleid tot een wereldwijde ontwrichting die het post-Covid-herstel heeft ondermijnd en de inflatie heeft aangewakkerd. In deze context nemen de economische spelers een afwachtende houding aan en hebben ze de neiging hun beslissingen uit te stellen. Deze omstandigheden leiden tot een vertraging in de vastgoedsector.

Toch hebben zowel de klimaat gebeurtenissen van deze zomer als de energiemarkt, en vooral de gasmarkt, elk op hun manier duidelijk gemaakt dat de koolstofuitstoot en het energieverbruik dringend moeten worden verminderd. De rol van vastgoed is in deze energieovergang van fundamenteel belang.

ATENOR wordt derhalve geconfronteerd met een grote onzekerheid wat de timing van de resultaten van 2022 betreft, maar bevestigt de uitstekende vooruitzichten vanaf 2023, die zelfs nog hoger zullen liggen indien het resultaat van 2022 tot 2023 wordt uitgesteld.



We zijn van mening dat de Oekraïne-crisis en het huidige inflatieniveau geen langetermijneffect zullen hebben op de waarde van de lopende projecten, en ook niet globaal genomen, op de waardering van de core business van ATENOR.

---

#### ***Dividendbeleid***

ATENOR is van plan haar dividendbeleid te behouden en de aandeelhouders een aantrekkelijk en terugkerend rendement te bieden. Het brutobedrag van het laatste uitgekeerde dividend op 28 april 2022 bedroeg 2,54 euro (tegenover 2,42 euro in 2021).

---

#### ***Gebeurtenissen sinds de afsluiting***

Zoals aangekondigd in het persbericht van 29 augustus 2022, heeft de Raad van Bestuur de benoeming goedgekeurd van Value Add Consulting SRL, vertegenwoordigd door de heer Laurent Jacquemart, als lid van het Uitvoerend Comité van ATENOR. Hij kreeg de functie toegewezen van Chief Financial Officer, ter vervanging van de heer Sidney D. Bens, met ingang van 5 september 2022.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2022.

---

#### ***Financiële agenda***

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Tussentijds bericht (derde kwartaal 2022) | 17 november 2022 |
| Bekendmaking van de jaarresultaten 2022   | maart 2023       |
| Algemene Vergadering 2022                 | 28 april 2023    |

---

#### ***Contact en Informatie***

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

Tél +32 (2) 387.22.99      Fax +32 (2) 387.23.16      e-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)      [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)



## D. Verkorte financiële overzichten

### Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

|                                                                                                |    | In duizenden EUR |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|-----------------|
| Nota's                                                                                         |    | 30.06.2022       | 30.06.2021      |
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                                                     |    | <b>12.118</b>    | <b>132.715</b>  |
| Omzet                                                                                          |    | 9.907            | 129.094         |
| Huuropbrengsten uit vastgoed                                                                   |    | 2.211            | 3.621           |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                                                             |    | <b>18.768</b>    | <b>9.636</b>    |
| Winst (verlies) op afboeking van financiële activa                                             |    | 13.091           | 146             |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                                    |    | 5.678            | 9.490           |
| Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa                                        |    | -1               |                 |
| <b>Bedrijfskosten (-)</b>                                                                      |    | <b>-12.453</b>   | <b>-100.480</b> |
| Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)                                                      |    | -87.447          | -229.365        |
| Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering                                  |    | 96.666           | 179.121         |
| Personeelskosten (-)                                                                           |    | -2.346           | -2.229          |
| Afschrijvingskosten (-)                                                                        | 8  | -416             | -332            |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                                    | 9  | 5.557            | 225             |
| Overige bedrijfskosten (-)                                                                     |    | -24.467          | -47.900         |
| <b><u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u></b>                                                         |    | <b>18.433</b>    | <b>41.871</b>   |
| <b>Financiële kosten</b>                                                                       |    | <b>-8.495</b>    | <b>-5.974</b>   |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                                                  |    | <b>718</b>       | <b>633</b>      |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode              | 10 | -1.079           | -1.509          |
| <b><u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u></b>                                                         |    | <b>9.577</b>     | <b>35.021</b>   |
| Belastingen op het resultaat (-)                                                               | 5  | -673             | -5.501          |
| <b><u>RESULTAAT NA BELASTING</u></b>                                                           |    | <b>8.904</b>     | <b>29.520</b>   |
| Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd                           |    | 0                | 0               |
| <b><u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u></b>                                                       |    | <b>8.904</b>     | <b>29.520</b>   |
| Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)                                                 |    | -92              | -84             |
| <b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>                                                        |    | <b>8.996</b>     | <b>29.604</b>   |
| <b><u>WINST PER AANDEEL</u></b>                                                                |    |                  |                 |
|                                                                                                |    | In EUR           |                 |
|                                                                                                |    | 30.06.2022       | 30.06.2021      |
| Totaal aantal uitgegeven aandelen                                                              |    | 7.038.845        | 7.038.845       |
| waarvan eigen aandelen                                                                         |    | 313.427          | 313.427         |
| Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen                                     |    | 6.724.537        | 6.724.537       |
| Basisresultaat per aandeel                                                                     |    | 1,34             | 4,40            |
| Verwaterd resultaat per aandeel                                                                |    | 1,34             | 4,40            |
| <b><u>Andere elementen van het totaalresultaat</u></b>                                         |    | In duizenden EUR |                 |
|                                                                                                |    | 30.06.2022       | 30.06.2021      |
| <b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>                                                        |    | <b>8.996</b>     | <b>29.604</b>   |
| Niet te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperioden : |    |                  |                 |
| Voordelen van het personeel                                                                    |    |                  |                 |
| Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperioden :      |    |                  |                 |
| Omrekeningsverschillen                                                                         |    | -8.359           | 24.071          |
| Cash flow hedges                                                                               | 13 | 323              | 88              |
| <b>Totaalresultaat (aandeel van de groep)</b>                                                  |    | <b>960</b>       | <b>53.763</b>   |
| Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden                                       |    | -92              | -84             |

## D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

#### ACTIVA

In duizenden EUR

|                                                       | Nota's | 30.06.2022       | 30.06.2021       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|
| <b><u>VASTE ACTIVA</u></b>                            |        | <b>219.332</b>   | <b>147.013</b>   | <b>163.092</b>   |
| Materiële vaste activa                                | 8      | 8.604            | 3.390            | 4.480            |
| Vastgoedbeleggingen                                   | 9      | 21.482           |                  |                  |
| Immateriële activa                                    |        | 69               | 32               | 25               |
| Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode  | 10     | 81.964           | 62.991           | 78.729           |
| Uitgestelde belastingvorderingen                      |        | 3.131            | 4.572            | 3.267            |
| Overige financiële vaste activa                       | 12     | 92.629           | 52.971           | 56.986           |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel) | 12     | 11.453           | 23.057           | 19.605           |
| <b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>                        |        | <b>975.602</b>   | <b>1.024.421</b> | <b>1.066.722</b> |
| Vorraden                                              | 11     | 872.083          | 846.509          | 932.994          |
| Overige financiële vlottende activa                   | 12     | 4.385            | 9.851            | 1.523            |
| Belastingvorderingen                                  |        | 924              | 1.512            | 3.755            |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen             |        | 71.259           | 135.275          | 24.770           |
| Betalingen van voorschotten, vlottende                |        | 10               | 15               | 25               |
| Kas en kasequivalenten                                | 12     | 18.243           | 26.425           | 90.881           |
| Overige vlottende activa                              |        | 8.698            | 4.834            | 12.774           |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>                              |        | <b>1.194.934</b> | <b>1.171.434</b> | <b>1.229.814</b> |

#### PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

|                                                     |    | 30.06.2022       | 30.06.2021       | 31.12.2021       |
|-----------------------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|
| <b><u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u></b>                 |    | <b>284.833</b>   | <b>298.651</b>   | <b>301.043</b>   |
| <b><u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u></b>        |    | <b>282.445</b>   | <b>296.087</b>   | <b>298.563</b>   |
| Geplaatst kapitaal                                  |    | 133.621          | 133.621          | 133.621          |
| Reserves                                            |    | 163.897          | 177.539          | 180.015          |
| Eigen aandelen (-)                                  |    | -15.073          | -15.073          | -15.073          |
| <b><u>Minderheidsbelangen</u></b>                   |    | <b>2.388</b>     | <b>2.564</b>     | <b>2.480</b>     |
| <b><u>Langlopende passiva</u></b>                   |    | <b>560.703</b>   | <b>516.212</b>   | <b>510.036</b>   |
| Langlopende rentedragende verplichtingen            | 13 | 530.141          | 480.722          | 478.580          |
| Langlopende voorzieningen                           |    | 4.795            | 20.136           | 9.526            |
| Pensioen verplichting                               |    | 1.094            | 902              | 1.094            |
| Afgeleide instrumenten                              | 13 | -140             | 279              | 184              |
| Uitgestelde belastingverplichtingen                 |    | 764              | 619              | 594              |
| Kortlopende handelsschulden en overige schulden     |    | 22.744           | 12.481           | 18.791           |
| Overige langlopende passiva                         |    | 1.305            | 1.073            | 1.267            |
| <b><u>Kortlopende passiva</u></b>                   |    | <b>349.398</b>   | <b>356.571</b>   | <b>418.735</b>   |
| Kortlopende rentedragende passiva                   | 13 | 294.988          | 296.439          | 355.963          |
| Kortlopende voorzieningen                           |    | 5.340            | 153              | 4.512            |
| Belastingverplichtingen                             |    | 4.390            | 5.922            | 6.995            |
| Kortlopende handelsschulden en overige schulden     |    | 36.155           | 42.571           | 42.563           |
| Overige kortlopende passiva                         |    | 8.525            | 11.486           | 8.702            |
| <b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA</b> |    | <b>1.194.934</b> | <b>1.171.434</b> | <b>1.229.814</b> |



## D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

|                                                                    |    | Nota's In duizenden EUR |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------|----|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                    |    | 30.06.2022              | 30.06.2021      | 31.12.2021      |
| <b>Bedrijfsverrichtingen</b>                                       |    |                         |                 |                 |
| - Nettoresultaat groepsaandeel                                     |    | 8.996                   | 29.604          | 38.069          |
| - Resultaat van de minderheidsbelangen                             |    | -92                     | -84             | -168            |
| - Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast | 10 | 1.079                   | 1.509           | 2.480           |
| - Rentelasten                                                      |    | 7.548                   | 5.321           | 11.617          |
| - Rentebaten                                                       |    | -717                    | -628            | -1.569          |
| - Actuele belastingen                                              | 5  | 367                     | 4.987           | 10.013          |
| <i>Aangepast bedrijfsresultaat</i>                                 |    | <i>17.181</i>           | <i>40.709</i>   | <i>60.442</i>   |
| - Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)                      | 8  | 416                     | 332             | 788             |
| - Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)                |    | 487                     | -225            | 204             |
| - Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen                        |    | 341                     | 762             | -299            |
| - Reëlewaardeaanpassingen                                          | 9  | -6.044                  | 0               | 0               |
| - Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)                       |    | -5.639                  | 6.027           | -551            |
| - Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)                 | 5  | 306                     | 514             | 1.867           |
| - Resultaat op overdrachten van activa                             |    | -13.091                 | -146            | -4.511          |
| - Stock options plans / IAS 19                                     |    | 0                       | 32              | 0               |
| <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>                      |    | <i>-23.224</i>          | <i>7.296</i>    | <i>-2.502</i>   |
| - Wijziging in voorraden                                           |    | -98.632                 | -182.101        | -320.830        |
| - Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen           |    | 1.956                   | -75.854         | 80.562          |
| - Wijziging in handelsschulden                                     |    | 3.668                   | 5.857           | 8.199           |
| - Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen                   |    | -635                    | -255            | 384             |
| - Wijziging in de overige vorderingen en schulden                  |    | 421                     | -34.246         | -34.913         |
| <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>                            |    | <i>-93.222</i>          | <i>-286.599</i> | <i>-266.598</i> |
| - Ontvangen rente                                                  |    | 717                     | 628             | 1.569           |
| - Belastingen op het resultaat (betaalde)                          |    | -3.032                  | -2.568          | -8.524          |
| - Belastingen op het resultaat (ontvangen)                         |    | 3.018                   | 323             | 230             |
| <b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>                   |    | <b>-98.562</b>          | <b>-240.211</b> | <b>-215.383</b> |
| <b>Investeringsverrichtingen</b>                                   |    |                         |                 |                 |
| - Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa           |    | -199                    | -194            | -656            |
| - Aanschaffing van financiële vaste activa                         |    | 0                       | -31.120         | -46.898         |
| - Nieuwe toegestane leningen                                       |    | -5.152                  | -3.912          | -8.005          |
| <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>                  |    | <i>-5.351</i>           | <i>-35.226</i>  | <i>-55.559</i>  |
| - Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa           |    | 0                       | 0               | 6               |
| - Overdrachten van financiële vaste activa                         |    | 6.000                   | 63.918          | 71.752          |
| - Terugbetaling van leningen                                       |    | 68                      | 2               | 85              |
| <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>                    |    | <i>6.068</i>            | <i>63.920</i>   | <i>71.843</i>   |
| <b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>                   |    | <b>717</b>              | <b>28.694</b>   | <b>16.284</b>   |
| <b>Financieringsverrichtingen</b>                                  |    |                         |                 |                 |
| - Nieuwe leningen                                                  |    | 119.213                 | 220.170         | 309.743         |
| - Terugbetaling van leningen                                       |    | -65.018                 | -21.651         | -54.900         |
| - Betaalde rente                                                   |    | -8.082                  | -3.069          | -8.904          |
| - Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap                | 6  | -17.078                 | -16.272         | -16.272         |
| - Tantièmes uitbetaald voor bestuurders                            |    | -410                    | -410            | -410            |
| <b>Toename (afname) van de financieringsthésaurie</b>              |    | <b>28.625</b>           | <b>178.768</b>  | <b>229.257</b>  |
| <b>Nettowijziging over de periode</b>                              |    | <b>-69.220</b>          | <b>-32.749</b>  | <b>30.158</b>   |
| - Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar                       |    | 92.116                  | 67.887          | 67.887          |
| - Netto schommeling van de kas                                     |    | -69.220                 | -32.749         | 30.158          |
| - Effect van wisselkoersvariatie                                   |    | -583                    | 564             | -5.929          |
| - Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar                        | 12 | 22.313                  | 35.702          | 92.116          |

## D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR

|                                                  | Nota's | Geplaatst<br>kapitaal | Uitgiftepremies | Hedging reserves | Eigen aandelen | Geconsolideerde<br>reserves | IAS 19R<br>reserves | Omrekenings-<br>verschillen | Minderheids-<br>belangen | Totaal eigen<br>vermogen |
|--------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>2021</b>                                      |        |                       |                 |                  |                |                             |                     |                             |                          |                          |
| <b>Saldo per 01.01.2021</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>-367</b>      | <b>-15.073</b> | <b>173.464</b>              | <b>-841</b>         | <b>-32.240</b>              | <b>2.648</b>             | <b>261.212</b>           |
| Resultaat van het boekjaar                       |        | -                     | -               | -                | -              | 38.069                      | -                   | -                           | -168                     | 37.901                   |
| Andere elementen van het totaalresultaat         |        | -                     | -               | 183              | -              | -                           | -168                | 18.705                      | -                        | 18.720                   |
| <b>Totaalresultaat</b>                           |        | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>183</b>       | <b>-</b>       | <b>38.069</b>               | <b>-168</b>         | <b>18.705</b>               | <b>-168</b>              | <b>56.621</b>            |
| Uitbetaalde dividenden                           | 6      | -                     | -               | -                | -              | -16.272                     | -                   | -                           | -                        | -16.272                  |
| Andere                                           |        | -                     | -               | -                | -              | -518                        | -                   | -                           | -                        | -518                     |
| <b>Saldo per 31.12.2020</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>-184</b>      | <b>-15.073</b> | <b>194.743</b>              | <b>-1.009</b>       | <b>-13.535</b>              | <b>2.480</b>             | <b>301.043</b>           |
| <b>Eerste semester 2021</b>                      |        |                       |                 |                  |                |                             |                     |                             |                          |                          |
| <b>Saldo per 01.01.2021</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>-367</b>      | <b>-15.073</b> | <b>173.464</b>              | <b>-841</b>         | <b>-32.240</b>              | <b>2.648</b>             | <b>261.212</b>           |
| Resultaat van het boekjaar                       |        | -                     | -               | -                | -              | 29.604                      | -                   | -                           | -84                      | 29.520                   |
| Andere elementen van het totaalresultaat         |        | -                     | -               | 88               | -              | -                           | -                   | 24.071                      | -                        | 24.159                   |
| <b>Totaalresultaat</b>                           |        | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>88</b>        | <b>-</b>       | <b>29.604</b>               | <b>-</b>            | <b>24.071</b>               | <b>-84</b>               | <b>53.679</b>            |
| Uitbetaalde dividenden                           | 6      | -                     | -               | -                | -              | -16.272                     | -                   | -                           | -                        | -16.272                  |
| Betalingen op basis van de aandelen / waardering |        | -                     | -               | -                | -              | 32                          | -                   | -                           | -                        | 32                       |
| <b>Saldo per 30.06.2021</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>-279</b>      | <b>-15.073</b> | <b>186.828</b>              | <b>-841</b>         | <b>-8.169</b>               | <b>2.564</b>             | <b>298.651</b>           |
| <b>Eerste semester 2022</b>                      |        |                       |                 |                  |                |                             |                     |                             |                          |                          |
| <b>Saldo per 01.01.2022</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>-184</b>      | <b>-15.073</b> | <b>194.743</b>              | <b>-1.009</b>       | <b>-13.535</b>              | <b>2.480</b>             | <b>301.043</b>           |
| Resultaat van het boekjaar                       |        | -                     | -               | -                | -              | 8.996                       | -                   | -                           | (92)                     | 8.904                    |
| Andere elementen van het totaalresultaat         |        | -                     | -               | 323              | -              | -                           | -                   | -8.359                      | -                        | -8.036                   |
| <b>Totaalresultaat</b>                           |        | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>323</b>       | <b>-</b>       | <b>8.996</b>                | <b>-</b>            | <b>(8.359)</b>              | <b>(92)</b>              | <b>868</b>               |
| Uitbetaalde dividenden                           | 6      | -                     | -               | -                | -              | -17.078                     | -                   | -                           | -                        | -17.078                  |
| <b>Saldo per 30.06.2022</b>                      |        | <b>72.039</b>         | <b>61.582</b>   | <b>139</b>       | <b>-15.073</b> | <b>186.661</b>              | <b>-1.009</b>       | <b>-21.894</b>              | <b>2.388</b>             | <b>284.833</b>           |

## **NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 30.06.2022**

### **Nota 1. Corporate inlichtingen**

De Raad van Bestuur van 31 augustus 2022 heeft de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Groep per 30 juni 2022 vastgesteld.

### **Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes**

#### **1. Voorbereidingsbasis**

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op 30 juni 2022 werden opgesteld conform de International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 betreffende de tussentijdse financiële informatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), en zoals aangenomen door de Europese Unie.

Ze bevatten niet alle informatie die voor een volledige jaarrekening vereist is en moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.

ATENOR heeft de nieuwe IFRS-normen, die in 2022 nog niet van kracht waren, niet vervroegd toegepast en heeft geen Europese IFRS-uitzonderingen toegepast.

De nieuwe IFRS-normen en de IFRIC-interpretaties en de wijzigingen aan de oude normen en interpretaties, die voor het eerst worden toegepast in 2022, hebben weinig significant effect gehad op de cijfers die ATENOR heeft gerapporteerd.

#### **2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes**

De waarderingsregels die zijn vastgesteld bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2022 zijn gehandhaafd ten opzichte van de regels die zijn gevolgd voor de opstelling van het jaarverslag op 31 december 2021. Toch heeft de Raad van Bestuur van 31 augustus 2022 de toepassing goedgekeurd van de IAS 40-norm "Vastgoedbeleggingen" die vanaf de halfjaarlijkse afsluiting 2022 zal worden toegepast.

Deze waarderingsregel luidt als volgt:

#### **Vastgoedbeleggingen en gebouwen**

De activiteiten van ATENOR op het vlak van vastgoedontwikkeling kunnen ertoe leiden dat de groep verschillende soorten gebouwen bezit, die worden gecategoriseerd volgens het gebruik ervan:

- Vastgoedbeleggingen (IAS 40 – Vastgoedbeleggingen): vastgoed in portefeuille met het oog op het verwerven van huurinkomsten en;
- Projecten in ontwikkeling opgenomen als voorraad (IAS 2 – Voorraden en IFRS 15 – Gewone opbrengsten uit contracten met klanten).

Elke categorie heeft haar eigen waarderingsregels voor de boeking van de activa bij de aanvang en hun latere waardering.

Activa die worden aangehouden als vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen vastgoed dat wordt aangehouden om huuropbrengsten te genereren of vastgoed dat op lange termijn wordt gehuurd in afwachting van ofwel de uitvoering van een vastgoedproject op middellange termijn, ofwel de verkoop van het actief.

Vastgoedbeleggingen worden aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten (honoraria, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) en, indien van toepassing, kosten voor de financiering. Na de eerste waardering worden vastgoedbeleggingen geboekt tegen reële waarde.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde verminderd met de geschatte kosten om het project te voltooien, indien de reële waarde op een betrouwbare manier kan worden bepaald. Vastgoedbeleggingen in aanbouw waarvan de reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald, worden gewaardeerd tegen kostprijs minus waardevermindering totdat de reële waarde op een betrouwbare manier kan worden bepaald. De kosten van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling omvatten toerekenbare rente en andere daarmee verband houdende kosten. De rente op ontwikkelingsuitgaven wordt berekend aan de hand van een specifieke lening. In voorkomend geval wordt de rente niet gekapitaliseerd wanneer er geen ontwikkelingsactiviteit plaatsvindt. Een eigendom is niet meer in ontwikkeling wanneer het voltooid is.

#### **Waardering tegen reële waarde**

De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald zou worden om een passief op de waarderingsdatum over te dragen in een normale transactie tussen marktdeelnemers. De reële

waarde is gebaseerd op actieve marktprijzen, indien nodig aangepast voor de verschillen in de soort, locatie of toestand van het specifieke actief.

Als deze informatie niet beschikbaar is, gebruikt ATENOR alternatieve waarderingsmethodes, zoals recente prijzen op minder actieve markten of verdisconteerde kasstroomprognoses. Op de datum van de afsluiting worden taxaties verricht door professionele taxateurs die beschikken over erkende en relevante kwalificaties en recente ervaring met de locatie en categorie van de te taxeren vastgoedbeleggingen.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen weerspiegelt onder meer de huuropbrengsten uit lopende huurovereenkomsten en andere hypothesen die marktdeelnemers zouden maken bij de waardering van het vastgoed onder de huidige marktomstandigheden. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat.

#### Latere uitgaven

- Uitgaven na de eerste verwerking worden alleen in de boekwaarde van het actief opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de uitgaven naar het actief zullen vloeien en de kosten van het actief op een betrouwbare manier kunnen worden gemeten. Alle andere reparatie- en onderhoudskosten worden als kosten opgenomen wanneer ze worden gemaakt. Wanneer een deel van een vastgoedbelegging wordt vervangen, wordt de boekwaarde van het vervangen deel niet langer geboekt.
- Een vastgoedbelegging wordt niet langer geboekt in geval van verkoop of wanneer de vastgoedbelegging definitief buiten gebruik wordt gesteld en er geen toekomstige economische voordelen van de verkoop worden verwacht. De winst of het verlies voortvloeiend uit het niet langer boeken van het vastgoed (berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de boekwaarde van het actief) wordt opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat van het boekjaar waarin het goed niet langer wordt geboekt.

### **3. Belangrijke boekhoudkundige schattingen en oordelen**

De belangrijkste oordelen die het bestuur zich heeft gevormd bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de vennootschap en de voornaamste bronnen van onzekerheid zijn vergelijkbaar met deze die zijn gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening voor het op 31 december 2021 afgesloten boekjaar, behalve zoals hieronder beschreven:

#### Reële waarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke taxateurs die gebruik maken van waarderingstechnieken. Tot de modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de netto contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen, de kapitalisatiemethode en/of recente transacties van vergelijkbare objecten behoren. Bij het bepalen van de gegevens voor de waarderingsberekeningen moet het bestuur zich oordelen vormen en schattingen doen. Voor meer details over de gemaakte inschattingen en hypothesen, zie Nota 9.

De politieke en economische situatie in de wereld vraagt om voorzichtigheid bij de economische spelers.

Verschillende factoren hebben invloed op de vastgoedsector:

#### > Negatieve effecten

De stijging van de bouwkosten, vooral de kosten voor bepaalde materialen.

Het tekort aan bepaalde materialen en geschoolde arbeidskrachten.

De stijging van de intrestvoeten.

Stijging van de yields.

#### > Positieve effecten

De indexering van de huurprijzen.

De noodzaak om de energiefactuur te verlagen en energieonafhankelijkheid te waarborgen.

De implementatie van NWOW om, met name, gemakkelijker goede werknemers te behouden en ervoor te zorgen dat werknemers terug naar kantoor gaan.

De noodzaak van duurzame ontwikkeling (Green Deal, taxonomie), die zich uitbreidt naar alle sectoren van de economie, en met name in het beheer van de portefeuille door investeerders.

Door een proactief beheer van de lopende projecten en bouwwerken is ATENOR tot op heden, erin geslaagd de negatieve gevolgen tot een minimum te beperken.

Deze macro-economische en politieke omstandigheden, als gevolg zijn van de Covid-gezondheids crisis, hebben evenwel gevolgen voor ATENOR voor de timing van de resultaten. De verwachte vertraging van de conjunctuur op wereldniveau voegt daar in zekere mate onzekerheid aan toe.

### **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 maandelijks vergadering georganiseerd over de vordering van de werkzaamheden 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. Sectorgebonden informatie**

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitssector (monosector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, retailactiviteit 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 Uitvoerende Comité en de Raad van Bestuur.

Op basis van de locatie van projecten kunnen er echter 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 30 juni 2022 wijst de segmentering vooral op de bijdrage aan het geconsolideerde resultaat van de projecten in West-Europa.

| In duizenden EUR                                                                         | 30.06.2022     |                 |                | 30.06.2021     |                 |                 | 31.12.2021     |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                          | West-Europa    | Centraal Europa | Totaal         | West-Europa    | Centraal Europa | Totaal          | West-Europa    | Centraal Europa | Totaal          |
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                                               | <b>9.180</b>   | <b>2.938</b>    | <b>12.118</b>  | <b>36.144</b>  | <b>96.571</b>   | <b>132.715</b>  | <b>74.675</b>  | <b>99.443</b>   | <b>174.118</b>  |
| Omzet                                                                                    | 7.993          | 1.914           | 9.907          | 35.385         | 93.709          | 129.094         | 72.917         | 95.151          | 168.068         |
| Huuropbrengsten uit vastgoed                                                             | 1.187          | 1.024           | 2.211          | 759            | 2.862           | 3.621           | 1.758          | 4.292           | 6.050           |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                                                       | <b>14.580</b>  | <b>4.188</b>    | <b>18.768</b>  | <b>8.285</b>   | <b>1.351</b>    | <b>9.636</b>    | <b>20.090</b>  | <b>3.124</b>    | <b>23.214</b>   |
| Winst (verlies) op afboeking van financiële activa                                       | 13.091         |                 | 13.091         | 146            |                 | 146             | 4.505          |                 | 4.505           |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                              | 1.490          | 4.188           | 5.678          | 8.139          | 1.351           | 9.490           | 15.579         | 3.124           | 18.703          |
|                                                                                          | -1             |                 | -1             |                |                 | 0               | 6              |                 | 6               |
| Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa                                  |                |                 |                |                |                 |                 |                |                 |                 |
| <b>Bedrijfskosten (-)</b>                                                                | <b>-6.407</b>  | <b>-6.046</b>   | <b>-12.453</b> | <b>-40.978</b> | <b>-59.502</b>  | <b>-100.480</b> | <b>-74.932</b> | <b>-58.237</b>  | <b>-133.169</b> |
| Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)                                                | -45.474        | -41.973         | -87.447        | -169.429       | -59.936         | -229.365        | -269.662       | -91.501         | -361.163        |
| Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering                            | 55.152         | 41.514          | 96.666         | 162.959        | 16.162          | 179.121         | 260.788        | 53.920          | 314.708         |
| Personeelskosten (-)                                                                     | -1.931         | -415            | -2.346         | -1.857         | -372            | -2.229          | -3.912         | -864            | -4.776          |
| Afschrijvingskosten (-)                                                                  | -320           | -96             | -416           | -235           | -97             | -332            | -573           | -215            | -788            |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                              | 5.557          |                 | 5.557          | 123            | 102             | 225             | -256           | 52              | -204            |
| Overige bedrijfskosten (-)                                                               | -19.391        | -5.076          | -24.467        | -32.539        | -15.361         | -47.900         | -61.317        | -19.629         | -80.946         |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</b>                                                          | <b>17.353</b>  | <b>1.080</b>    | <b>18.433</b>  | <b>3.451</b>   | <b>38.420</b>   | <b>41.871</b>   | <b>19.833</b>  | <b>44.330</b>   | <b>64.163</b>   |
| <b>Financiële kosten</b>                                                                 | <b>-10.092</b> | <b>1.597</b>    | <b>-8.495</b>  | <b>-6.846</b>  | <b>872</b>      | <b>-5.974</b>   | <b>-15.673</b> | <b>2.195</b>    | <b>-13.478</b>  |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                                            | <b>718</b>     |                 | <b>718</b>     | <b>633</b>     |                 | <b>633</b>      | <b>1.576</b>   |                 | <b>1.576</b>    |
| <b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b> | <b>-1.079</b>  |                 | <b>-1.079</b>  | <b>-1.509</b>  |                 | <b>-1.509</b>   | <b>-2.480</b>  |                 | <b>-2.480</b>   |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</b>                                                          | <b>6.900</b>   | <b>2.677</b>    | <b>9.577</b>   | <b>-4.271</b>  | <b>39.292</b>   | <b>35.021</b>   | <b>3.256</b>   | <b>46.525</b>   | <b>49.781</b>   |
| <b>Belastingen op het resultaat (-)</b>                                                  | <b>-669</b>    | <b>-4</b>       | <b>-673</b>    | <b>-1.840</b>  | <b>-3.661</b>   | <b>-5.501</b>   | <b>-8.014</b>  | <b>-3.866</b>   | <b>-11.880</b>  |
| <b>RESULTAAT NA BELASTING</b>                                                            | <b>6.231</b>   | <b>2.673</b>    | <b>8.904</b>   | <b>-6.111</b>  | <b>35.631</b>   | <b>29.520</b>   | <b>-4.758</b>  | <b>42.659</b>   | <b>37.901</b>   |
| <b>Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd</b>              |                |                 |                |                |                 |                 |                |                 |                 |
| <b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>                                                        | <b>6.231</b>   | <b>2.673</b>    | <b>8.904</b>   | <b>-6.111</b>  | <b>35.631</b>   | <b>29.520</b>   | <b>-4.758</b>  | <b>42.659</b>   | <b>37.901</b>   |
| <b>Intercompany-eliminatie</b>                                                           | <b>1.737</b>   | <b>-1.737</b>   | <b>0</b>       | <b>1.426</b>   | <b>-1.426</b>   | <b>0</b>        | <b>2.837</b>   | <b>-2.837</b>   | <b>0</b>        |
| <b>GECONSOLIDEERD RESULTAAT</b>                                                          | <b>7.968</b>   | <b>936</b>      | <b>8.904</b>   | <b>-4.685</b>  | <b>34.205</b>   | <b>29.520</b>   | <b>-1.921</b>  | <b>39.822</b>   | <b>37.901</b>   |
| Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)                                           | -92            |                 | -92            | -84            |                 | -84             | -168           |                 | -168            |
| <b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>                                                  | <b>8.060</b>   | <b>936</b>      | <b>8.996</b>   | <b>-4.601</b>  | <b>34.205</b>   | <b>29.604</b>   | <b>-1.753</b>  | <b>39.822</b>   | <b>38.069</b>   |



In duizenden EUR

## ACTIVA

### VASTE ACTIVA

|                                                       |        |     |        |
|-------------------------------------------------------|--------|-----|--------|
| Materiële vaste activa                                | 8.100  | 504 | 8.604  |
| Vastgoedbeleggingen                                   | 21.482 |     | 21.482 |
| Immateriële activa                                    | 21     | 48  | 69     |
| Deelnemingen in verbonden entiteiten                  |        |     |        |
| Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode  | 81.964 |     | 81.964 |
| Uitgestelde belastingvorderingen                      | 3.131  |     | 3.131  |
| Overige financiële vaste activa                       | 92.562 | 67  | 92.629 |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel) | 11.453 |     | 11.453 |

### VLOTTENDE ACTIVA

|                                           |         |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Activa aangehouden voor verkoop           |         |         |         |
| Vorraden                                  | 577.553 | 294.530 | 872.083 |
| Overige financiële vlottende activa       | 4.385   |         | 4.385   |
| Belastingvorderingen                      | 568     | 356     | 924     |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen | 61.929  | 9.330   | 71.259  |
| Betalingen van voorschotten, vlottende    | 10      |         | 10      |
| Kas en kasequivalenten                    | 4.425   | 13.818  | 18.243  |
| Overige vlottende activa                  | 4.815   | 3.883   | 8.698   |

### TOTAAL DER ACTIVA

## PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

### TOTAAL EIGEN VERMOGEN

#### Eigen vermogen - Groepsaandeel

|                                                 |         |         |         |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Geplaatst kapitaal                              | 133.621 |         | 133.621 |
| Reserves                                        | 179.099 | -15.202 | 163.897 |
| Eigen aandelen (-)                              | -15.073 |         | -15.073 |
| Minderheidsbelangen                             | 2.388   |         | 2.388   |
| Langlopende passiva                             | 528.725 | 31.978  | 560.703 |
| Langlopende rentedragende verplichtingen        | 512.898 | 17.243  | 530.141 |
| Langlopende voorzieningen                       | 3.528   | 1.267   | 4.795   |
| Pensioen verplichting                           | 1.094   |         | 1.094   |
| Afgeleide instrumenten                          |         | -140    | -140    |
| Uitgestelde belastingverplichtingen             | 764     |         | 764     |
| Langlopende handelsschulden en overige schulden | 10.387  | 12.357  | 22.744  |
| Overige langlopende passiva                     | 54      | 1.251   | 1.305   |

#### Kortlopende passiva

|                                                 |          |         |         |
|-------------------------------------------------|----------|---------|---------|
| Kortlopende rentedragende passiva               | 293.801  | 1.187   | 294.988 |
| Kortlopende voorzieningen                       | 910      | 4.430   | 5.340   |
| Belastingverplichtingen                         | 4.386    | 4       | 4.390   |
| Kortlopende handelsschulden en overige schulden | 25.049   | 11.106  | 36.155  |
| Overige kortlopende passiva                     | 7.787    | 738     | 8.525   |
| Intercompany-eliminatie / niet toegewezen       | -288.295 | 288.295 |         |

### TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA

| 30.06.2022         |                 |                  | 30.06.2021     |                 |                  | 31.12.2021     |                 |                  |
|--------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Europe Occidentale | Europe Centrale | Total            | West-Europa    | Centraal Europa | Totaal           | West-Europa    | Centraal Europa | Totaal           |
| <b>218.713</b>     | <b>619</b>      | <b>219.332</b>   | <b>146.575</b> | <b>438</b>      | <b>147.013</b>   | <b>162.664</b> | <b>428</b>      | <b>163.092</b>   |
| 8.100              | 504             | 8.604            | 2.963          | 427             | 3.390            | 4.128          | 352             | 4.480            |
| 21.482             |                 | 21.482           |                |                 |                  |                |                 |                  |
| 21                 | 48              | 69               | 27             | 5               | 32               | 21             | 4               | 25               |
|                    |                 |                  |                |                 |                  |                |                 |                  |
| 81.964             |                 | 81.964           | 62.991         |                 | 62.991           | 78.729         |                 | 78.729           |
| 3.131              |                 | 3.131            | 4.572          |                 | 4.572            | 3.267          |                 | 3.267            |
| 92.562             | 67              | 92.629           | 52.965         | 6               | 52.971           | 56.914         | 72              | 56.986           |
| 11.453             |                 | 11.453           | 23.057         |                 | 23.057           | 19.605         |                 | 19.605           |
| <b>653.685</b>     | <b>321.917</b>  | <b>975.602</b>   | <b>726.738</b> | <b>297.683</b>  | <b>1.024.421</b> | <b>788.665</b> | <b>278.057</b>  | <b>1.066.722</b> |
|                    |                 |                  |                |                 |                  |                |                 |                  |
| 577.553            | 294.530         | 872.083          | 575.639        | 270.870         | 846.509          | 674.026        | 258.968         | 932.994          |
| 4.385              |                 | 4.385            | 9.851          |                 | 9.851            | 1.523          |                 | 1.523            |
| 568                | 356             | 924              | 1.415          | 97              | 1.512            | 3.551          | 204             | 3.755            |
| 61.929             | 9.330           | 71.259           | 123.811        | 11.464          | 135.275          | 19.088         | 5.682           | 24.770           |
| 10                 |                 | 10               | 15             |                 | 15               | 25             |                 | 25               |
| 4.425              | 13.818          | 18.243           | 13.429         | 12.996          | 26.425           | 80.759         | 10.122          | 90.881           |
| 4.815              | 3.883           | 8.698            | 2.578          | 2.256           | 4.834            | 9.693          | 3.081           | 12.774           |
| <b>872.398</b>     | <b>322.536</b>  | <b>1.194.934</b> | <b>873.313</b> | <b>298.121</b>  | <b>1.171.434</b> | <b>951.329</b> | <b>278.485</b>  | <b>1.229.814</b> |
| <b>300.035</b>     | <b>-15.202</b>  | <b>284.833</b>   | <b>275.948</b> | <b>22.703</b>   | <b>298.651</b>   | <b>309.152</b> | <b>-8.109</b>   | <b>301.043</b>   |
| <b>297.647</b>     | <b>-15.202</b>  | <b>282.445</b>   | <b>273.384</b> | <b>22.703</b>   | <b>296.087</b>   | <b>306.672</b> | <b>-8.109</b>   | <b>298.563</b>   |
| 133.621            |                 | 133.621          | 133.621        |                 | 133.621          | 133.621        |                 | 133.621          |
| 179.099            | -15.202         | 163.897          | 154.836        | 22.703          | 177.539          | 188.124        | -8.109          | 180.015          |
| -15.073            |                 | -15.073          | -15.073        |                 | -15.073          | -15.073        |                 | -15.073          |
| 2.388              |                 | 2.388            | 2.564          |                 | 2.564            | 2.480          |                 | 2.480            |
| <b>528.725</b>     | <b>31.978</b>   | <b>560.703</b>   | <b>475.556</b> | <b>40.656</b>   | <b>516.212</b>   | <b>476.249</b> | <b>33.787</b>   | <b>510.036</b>   |
| 512.898            | 17.243          | 530.141          | 462.531        | 18.191          | 480.722          | 460.962        | 17.618          | 478.580          |
| 3.528              | 1.267           | 4.795            | 4.621          | 15.515          | 20.136           | 4.795          | 4.731           | 9.526            |
| 1.094              |                 | 1.094            | 902            |                 | 902              | 1.094          |                 | 1.094            |
|                    | -140            | -140             |                | 279             | 279              |                | 184             | 184              |
| 764                |                 | 764              | 546            | 73              | 619              | 594            |                 | 594              |
| 10.387             | 12.357          | 22.744           | 6.956          | 5.525           | 12.481           | 8.775          | 10.016          | 18.791           |
| 54                 | 1.251           | 1.305            |                | 1.073           | 1.073            | 29             | 1.238           | 1.267            |
| <b>43.638</b>      | <b>305.760</b>  | <b>349.398</b>   | <b>121.809</b> | <b>234.762</b>  | <b>356.571</b>   | <b>165.928</b> | <b>252.807</b>  | <b>418.735</b>   |
| 293.801            | 1.187           | 294.988          | 295.290        | 1.149           | 296.439          | 354.811        | 1.152           | 355.963          |
| 910                | 4.430           | 5.340            | 153            |                 | 153              | 2.135          | 2.377           | 4.512            |
| 4.386              | 4               | 4.390            | 2.250          | 3.672           | 5.922            | 4.193          | 2.802           | 6.995            |
| 25.049             | 11.106          | 36.155           | 29.823         | 12.748          | 42.571           | 32.467         | 10.096          | 42.563           |
| 7.787              | 738             | 8.525            | 10.881         | 605             | 11.486           | 8.164          | 538             | 8.702            |
| -288.295           | 288.295         |                  | -216.588       | 216.588         |                  | -235.842       | 235.842         |                  |
| <b>872.398</b>     | <b>322.536</b>  | <b>1.194.934</b> | <b>873.313</b> | <b>298.121</b>  | <b>1.171.434</b> | <b>951.329</b> | <b>278.485</b>  | <b>1.229.814</b> |

**Nota 5. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen**

| BELASTINGVERDELING                                   | In duizenden EUR |               |                |
|------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|
|                                                      | 30.06.2022       | 30.06.2021    | 31.12.2021     |
| <b>ACTUELE BELASTINGEN</b>                           |                  |               |                |
| Belastingen op het resultaat van het boekjaar        | -361             | -5.090        | -10.839        |
| Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden | -6               | 103           | 826            |
| <b>Totaal actuele belastingen</b>                    | <b>-367</b>      | <b>-4.987</b> | <b>-10.013</b> |
| <b>UITGESTELDE BELASTINGEN</b>                       |                  |               |                |
| Gerelateerd aan het boekjaar                         | -169             | -576          | -223           |
| Gerelateerd aan fiscale verliezen                    | -137             | 62            | -1.644         |
| <b>Totaal uitgestelde belastingen</b>                | <b>-306</b>      | <b>-514</b>   | <b>-1.867</b>  |
| <b>TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>     | <b>-673</b>      | <b>-5.501</b> | <b>-11.880</b> |

Voor de periode van zes maanden die eindigt op 30 juni 2022, bedraagt de belastinglast 0,67 miljoen euro en bestaat zij hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist.

Ter herinnering, op 30 juni 2021, bedroegen de belastingen 5,50 miljoen euro. Ze bestonden hoofdzakelijk uit effectieve en uitgestelde belastingen met betrekking tot de projecten Vaci Greens, City Dox, Buzz en Au Fil des Grands Prés voor een totaal van 5,43 miljoen euro.

**Nota 6. Betaalde dividenden**

|                                                                          | In duizenden EUR |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------|
|                                                                          | 30.06.2022       | 30.06.2021 | 31.12.2021 |
| Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar: |                  |            |            |
| Finaal dividend voor 2021: € 2,54                                        | -17.078          | -16.272    | -16.272    |
| Finaal dividend voor 2020: € 2,42                                        |                  |            |            |

ATENOR stelt geen tussentijds dividend voor.

**Nota 7. Kapitaal**

Voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022 waren er geen wijzigingen in de kapitaalstructuur, de referentie-aandeelhouders blijven ongewijzigd.

De bewegingen op de eigen aandelen zijn de volgende:

| BEWEGINGEN IN EIGEN AANDELEN                                | Bedrag<br>(in duizenden EUR) | Aantal eigen aandelen |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Op 31.12.2021 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)        | 15.073                       | 313.427               |
| Beweging van het boekjaar                                   |                              |                       |
| - acquisities                                               | 105                          | 1.834                 |
| - verkopen                                                  | -105                         | -1.834                |
| <b>Op 30.06.2022 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)</b> | <b>15.073</b>                | <b>313.427</b>        |

Ter herinnering, ATENOR nv heeft op 30.06.2022 geen enkel eigen aandeel meer in handen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2021).

De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten respectievelijk nog steeds 163.427 en 150.000 ATENOR-aandelen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2021).

Deze aandelen zijn erop gericht de aandelenoptieplannen AGI (2018) en ALTG (2019 tot 2022) te verhogen 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 8. Materiële vaste activa**

De "materiële vaste activa" bedragen 8,60 miljoen euro op 30 juni 2022, tegen 4,48 miljoen euro op 31 december 2021. Deze post omvat het meubilair en rollend materieel van de groep, de inrichting van geleasede gebouwen en de gebruiksrechten voor geleasede gebouwen (IFRS 16).

De investeringen voor het jaar bedroegen in totaal € 4,12 M en hebben voornamelijk betrekking op de boeking van de gebruiksrechten van het terrein (150 jaar) van het Fleet House project in Engeland.  
De afschrijvingen voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2022 bedragen 0,42 miljoen euro (periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2021: 0,33 miljoen euro).  
Er zijn geen bijzondere waardevermindervingsverliezen geboekt.

#### **Nota 9. Vastgoedbeleggingen**

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel voor 94% verhuurd en genereert netto huurinkomsten van 0,48 miljoen euro op 30 juni 2022. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

Het is daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag op 30 juni 2022 (30 juni 2021: nihil). Op basis van de waarderingstechniek is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

#### **Waardering tegen reële waarde**

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

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

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

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

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

| In duizenden EUR                                           | 30.06.2022    |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo op het einde van de vorige periode</b>            | 0             |
| Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde | 6.044         |
| Investerings                                               | 36            |
| Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)            | 15.402        |
| <b>Saldo op het einde van de periode</b>                   | <b>21.482</b> |

Gedurende de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2022 was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

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

| In duizenden EUR              |               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Deelnemingen                  | 30.06.2022    | 30.06.2021    | 31.12.2021    |
| VICTOR ESTATES                | 883           | 968           | 926           |
| VICTOR PROPERTIES             | 38            | 46            | 40            |
| VICTOR BARA                   | 4.294         | 4.332         | 4.312         |
| VICTOR SPAAK                  | 7.687         | 7.752         | 7.718         |
| IMMOANGE                      | 701           | 795           | 719           |
| MARKIZAAT                     | 10.300        | 10.093        | 10.183        |
| CCN DEVELOPPMENT              | 49.697        | 34.958        | 50.113        |
| DE MOLENS                     | 220           | 14            | 125           |
| CLOCHE D'OR DEVELOPMENT       | 3.751         |               |               |
| TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE | 4.307         | 4.232         | 4.386         |
| LAAKHAVEN VERHEESKADE II      | 86            | 299           | 207           |
| LANKELZ FONCIER               |               | -498          |               |
| <b>Totaal</b>                 | <b>81.964</b> | <b>62.991</b> | <b>78.729</b> |

| In duizenden EUR                                     |               |               |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Bewegingen van de deelnemingen                       | 30.06.2022    | 30.06.2021    | 31.12.2021    |
| <b>Saldo op het einde van de vorige periode</b>      | <b>78.729</b> | <b>64.180</b> | <b>64.180</b> |
| Aandeel in het resultaat                             | -1.079        | -1.509        | -2.480        |
| Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties | 3.918         | 320           | 16.098        |
| Overdrachten naar andere rubrieken                   | 396           |               | 931           |
| <b>Saldo op het einde van de periode</b>             | <b>81.964</b> | <b>62.991</b> | <b>78.729</b> |

| In duizenden EUR              |                                                        |                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                               | Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen | Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen |
| IMMOANGE                      | -                                                      | 1.634                                                                |
| VICTOR ESTATES                | -                                                      | 5.304                                                                |
| VICTOR PROPERTIES             | -                                                      | 295                                                                  |
| VICTOR BARA                   | -                                                      | 2.266                                                                |
| VICTOR SPAAK                  | -                                                      | 4.018                                                                |
| MARKIZAAT                     | 5.495                                                  | -                                                                    |
| CCN DEVELOPMENT               | -                                                      | 810                                                                  |
| CLOCHE D'OR DEVELOPMENT       |                                                        | 30.753                                                               |
| DE MOLENS                     | -                                                      | 1.537                                                                |
| TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE | -                                                      | 7.832                                                                |
| LAAKHAVEN VERHEESKADE II      | -                                                      | 14.831                                                               |
| LANKELZ FONCIER               | -                                                      | 15.356                                                               |

In 2019 is ATENOR via het bedrijf CCN Development 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%.

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

Er waren geen andere belangrijke wijzigingen in de verbonden partijen tijdens het eerste halfjaar van 2022.

**Nota 11. Voorraden**

| In duizenden EUR                                                   |                |                |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                    | 30.06.2022     | 30.06.2021     | 31.12.2021     |
| <b>Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo</b>                   | <b>932.994</b> | <b>775.706</b> | <b>775.706</b> |
| Gekapitaliseerde uitgaven                                          | 102.193        | 253.646        | 404.663        |
| Overdrachten van het boekjaar                                      | -6.173         | -74.705        | -90.262        |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-)                           | -135.912       | -114.042       | -159.971       |
| Overboeking van / naar "Voorraden"                                 | -13.690        |                |                |
| Leningskosten (IAS 23)                                             | 2.612          | 3.160          | 6.429          |
| Toename/afname ten gevolge van wisselkoerswijzigingen              | -9.427         | 2.619          | -3.604         |
| Geboekte waardeverliezen                                           | -514           |                | -343           |
| Teruggenomen waardeverliezen                                       |                | 125            | 375            |
| <b>Bewegingen van het boekjaar</b>                                 | <b>-60.911</b> | <b>70.803</b>  | <b>157.287</b> |
| <b>Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo</b>                    | <b>872.083</b> | <b>846.509</b> | <b>932.994</b> |
| Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen) | 175.687        | 134.874        | 203.123        |

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 872,08 miljoen euro, een netto vermindering van 60,91 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021. Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de aankopen van de projecten Fleet House (Londen) en Astro (Brussel) voor een totaal van 36,78 miljoen euro, (b) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wherharhn, Heinrichstrasse (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Victor Hugo et Com'Unity (Parijs), voor een totaal van 59,37 miljoen euro, (c) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 6,10 miljoen euro, (d) de afboeking van het project Cloche d'Or naar aanleiding van de vermogensmutatie van de investering in de ontwikkeling van Cloche d'Or Development (€ -135,91 M) en (e) de overdracht van het Nysdam-gebouw naar "Vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van 15,4 miljoen euro (zie nota 9). De omrekeningsverschillen in verband met de projecten in Centraal-Europa hebben een negatief effect op de voorraad voor een bedrag van € 9,43 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 9,78 M) te wijten aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

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

| In duizenden EUR                                                                                                                      | Overige financiële activa | Handels- en overige vorderingen | kas en kasequivalent |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA</b>                                                                                                |                           |                                 |                      |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                                                                                        |                           |                                 |                      |
| <b>Beginsaldo</b>                                                                                                                     | <b>56.986</b>             | <b>19.605</b>                   |                      |
| Aanschaffingen                                                                                                                        | 5.152                     | 241                             |                      |
| Overdrachten (-)                                                                                                                      | -68                       | -8.507                          |                      |
| Overboeking van (naar) andere posten                                                                                                  | 30.560                    |                                 |                      |
| Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet |                           | 114                             |                      |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen                                                                                          | -1                        |                                 |                      |
| <b>Eindsaldo</b>                                                                                                                      | <b>92.629</b>             | <b>11.453</b>                   | <b>0</b>             |
| Fair value                                                                                                                            | <b>92.629</b>             | <b>11.453</b>                   |                      |
| Waardering                                                                                                                            | niveau 3                  | niveau 3                        |                      |
| <b>Financiële vlottende activa</b>                                                                                                    |                           |                                 |                      |
| <b>Beginsaldo</b>                                                                                                                     | <b>1.523</b>              | <b>24.770</b>                   | <b>90.881</b>        |
| Aanschaffingen                                                                                                                        | 2.836                     |                                 |                      |
| Overdrachten (-)                                                                                                                      |                           | -1.645                          | -72.056              |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-)                                                                                              |                           | -19.136                         | -116                 |
| Overboeking van (naar) andere posten                                                                                                  |                           | 67.568                          |                      |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                                                                           | 26                        |                                 |                      |
| Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen                                                                            |                           | -298                            | -466                 |
| <b>Eindsaldo</b>                                                                                                                      | <b>4.385</b>              | <b>71.259</b>                   | <b>18.243</b>        |
| Fair value                                                                                                                            | <b>4.385</b>              | <b>71.259</b>                   | <b>18.243</b>        |
| Waardering                                                                                                                            | niveaus 1 & 3             | niveau 3                        | niveau 3             |

De "Overige financiële vaste activa" betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Deze evolutie wordt met name verklaard door de voorschotten die in de loop van het semester werden toegekend (€ 4,69 M) en door de overboeking naar "Handelsvorderingen en overige vlottende vorderingen" van 50% van de vordering op Cloche d'Or Development na de verkoop van 50% van deze participatie.

De "Andere financiële vlottende activa" omvatten de deposito's op korte termijn (€ 4,07 M) alsook de obligaties (€ 0,31 M) waarvan de waardering op 30 juni 2022 tegen beurskoers resulteerde in een terugnemning van de waardevermindering van € 26.000.

Op 30 juni 2022 bedroegen de "Handels- en overige vorderingen op lange termijn" in totaal € 11,45 M. Deze post omvat de vervaldag in 2024 van de verdisconteerde vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 7,71 M), de verdisconteerde vordering in verband met de ontwikkeling van het project Verheeskade II (€ 2,36 M) en de over te dragen opbrengsten in verband met de verkoop van appartementen in de projecten Twist en City Dox Lot 7.1 (€ 1,38 M).

De "Handels- en overige vorderingen op korte termijn" stegen van € 24,77 M tot € 71,26 M op 30 juni 2022, een stijging met € 46,49 M.

- Het in 2023 te innen deel van de vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 8 M);
- Het saldo dat moet worden betaald bij de verkoop van 50% van de aandelen in Cloche d'Or Development (€ 41,57 M).
- De vorderingen op de BTW-administratie (€ 13,43 M);
- De omzet verworven na de ondertekende koopovereenkomst voor 5 productieve activiteiten in Lot 3 van het City Dox project (€ 2,50 M).

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

#### **Hiërarchische categorieën van de waarderingen:**

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft ATENOR de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

#### **Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten**

Beaulieu-certificaten

#### **Categorie 2: Andere gegevens dan genoteerde prijzen die (direct en indirect) waarneembaar zijn**

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

#### **Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens**

De reële waarde van de "Vlottende en vaste activa" (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet-beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd volgens de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Het bedrag hiervan is zeer klein.

De reële waarde van "Handels- en overige vorderingen" komt overeen met de nominale waarde ervan (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijs van de goederen en andere activa die verkocht worden in de overeenkomsten en notariële akten.

#### **Gevoeligheidsanalyse**

Gezien de aard van de financiële activa en hun korte looptijden, is er geen noodzaak om een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, want de impact van de wisselkoers is verwaarloosbaar.

#### **Kas- en kasequivalenten**

|                                      | In duizenden EUR |               |               |
|--------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
|                                      | 30.06.2022       | 30.06.2021    | 31.12.2021    |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>        |                  |               |               |
| Kortetermijndeposito's               | 4.070            | 9.277         | 1.235         |
| Banksaldi                            | 18.241           | 26.423        | 90.880        |
| Kassaldi                             | 2                | 2             | 1             |
| <b>Totaal kas en kasequivalenten</b> | <b>22.313</b>    | <b>35.702</b> | <b>92.116</b> |

**Nota 13. Vlottende en vaste financiële passiva**

| In duizenden EUR                                              | Kortlopend     | Langlopend     |                 | Totaal         | Fair value (*) | Waardering    |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 30.06.2022                                                    | Max. 1 jaar    | 1-5 jaar       | Meer dan 5 jaar |                |                |               |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                                 |                | <b>-140</b>    |                 | <b>-140</b>    | <b>-140</b>    | niveau 2      |
| <b>Financiële schulden</b>                                    |                |                |                 |                |                |               |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16)                          | 415            | 1.258          | 4.171           | <b>5.844</b>   | 5.840          | niveau 3      |
| Kredietinstellingen                                           | 86.873         | 137.754        |                 | <b>224.627</b> | 221.295        | niveau 3      |
| Obligatieleningen                                             | 20.000         | 269.819        |                 | <b>289.819</b> | 281.976        | niveaus 1 & 3 |
| Overige leningen                                              | 187.700        | 62.139         | 55.000          | <b>304.839</b> | 302.863        | niveaus 1 & 3 |
| <b>Totale financiële schulden volgens de vervaldag</b>        | <b>294.988</b> | <b>470.970</b> | <b>59.171</b>   | <b>825.129</b> | <b>811.974</b> |               |
| <b>Overige financiële passiva</b>                             |                |                |                 |                |                |               |
| Handelsschulden                                               | 24.876         |                |                 | <b>24.876</b>  | 24.876         | niveau 3      |
| Overige schulden                                              | 10.477         | 22.744         |                 | <b>33.221</b>  | 33.221         | niveau 3      |
| Overige financiële passiva                                    |                | 1.305          |                 | <b>1.305</b>   | 1.305          | niveau 3      |
| <b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag</b> | <b>35.353</b>  | <b>24.049</b>  |                 | <b>59.402</b>  | <b>59.402</b>  |               |
| 31.12.2021                                                    | Max. 1 jaar    | 1-5 jaar       | Meer dan 5 jaar | Totaal         | Fair value     | Waardering    |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                                 |                | <b>184</b>     |                 | <b>184</b>     | <b>184</b>     | niveau 2      |
| <b>Financiële schulden</b>                                    |                |                |                 |                |                |               |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16)                          | 377            | 1.148          | 93              | <b>1.618</b>   | 1.611          | niveau 3      |
| Kredietinstellingen                                           | 137.586        | 112.192        |                 | <b>249.778</b> | 229.863        | niveau 3      |
| Obligatieleningen                                             | 20.000         | 214.786        | 75.000          | <b>309.786</b> | 314.815        | niveaus 1 & 3 |
| Overige leningen                                              | 198.000        | 70.361         | 5.000           | <b>273.361</b> | 274.007        | niveaus 1 & 3 |
| <b>Totale financiële schulden volgens de vervaldag</b>        | <b>355.963</b> | <b>398.487</b> | <b>80.093</b>   | <b>834.543</b> | <b>820.296</b> |               |
| <b>Overige financiële passiva</b>                             |                |                |                 |                |                |               |
| Handelsschulden                                               | 26.459         |                |                 | <b>26.459</b>  | 26.459         | niveau 3      |
| Overige schulden                                              | 14.609         | 18.791         |                 | <b>33.400</b>  | 33.400         | niveau 3      |
| Overige financiële passiva                                    |                | 1.267          |                 | <b>1.267</b>   | 1.267          | niveau 3      |
| <b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag</b> | <b>41.068</b>  | <b>20.058</b>  |                 | <b>61.126</b>  | <b>61.126</b>  |               |

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

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt vermoed dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs
- Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 2,45%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het rentevoetrisico worden toegelicht in nota 20 van het financiële jaarverslag van 2021.

**Afgeleide instrumenten (passiva)**

ATENOR gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd volgens hun reële waarde met waardeschommelingen die worden geboekt op de resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden gekwalificeerd als "Cashflow hedge", waarvoor het deel van de winst of het verlies op het dekkingsinstrument dat wordt beschouwd als een efficiënte dekking, rechtstreeks wordt geboekt als eigen kapitaal onder de rubriek "Overige elementen van het globale resultaat". Wat betreft de "Fair value hedge" worden de wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide producten die worden beschouwd als reële waardedekkingen geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

In het kader van de financiering van 22 miljoen euro die in februari 2019 werd aangegaan voor haar Poolse dochtermaatschappij Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een renteafdeckingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument, dat wordt gekwalificeerd als "cashflow hedge" (€ -0,32 M), wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

In verband met de investeringen in het Verenigd Koninkrijk is een valutatermijncontract (FX Forward swap) aangegaan voor een bedrag van GBP 20 miljoen om het wisselkoersrisico af te dekken. Deze dekking wordt, indien nodig, halfjaarlijks verlengd en het bedrag van de over te dragen baten of lasten wordt in de rekeningen opgenomen.

## Financiële schulden

|                                                       | In duizenden EUR |                 |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                                                       | Kortlopend       | Langlopend      | TOTAAL         |
|                                                       | Max. 1 jaar      | Meer dan 1 jaar |                |
| <b>BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN</b>              |                  |                 |                |
| <b>Op 31.12.2021</b>                                  | <b>355.963</b>   | <b>478.580</b>  | <b>834.543</b> |
| Bewegingen van de periode                             |                  |                 |                |
| - Nieuwe leningen                                     | 10.000           | 109.078         | <b>119.078</b> |
| - Terugbetalingen van leningen                        | -44.774          | -20.000         | <b>-64.774</b> |
| - Leasingsschulden (IFRS 16)                          | 38               | 4.187           | <b>4.225</b>   |
| - Uitgangen van de consolidatiekring (-)              |                  | -68.000         | <b>-68.000</b> |
| - Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen | 1                | -39             | <b>-38</b>     |
| - Transfer korte termijn / lange termijn              | -26.274          | 26.274          |                |
| - Andere                                              | 34               | 61              | <b>95</b>      |
| <b>Op 30.06.2022</b>                                  | <b>294.988</b>   | <b>530.141</b>  | <b>825.129</b> |

Wij verwijzen naar de opmerking op pagina 4 over de geconsolideerde balans en de verhoging van de schuldenlast.

Voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2022 wordt de daling van de schuldenlast met 9,41 miljoen euro verklaard door:

- De nieuwe leningen van het semester (+€ 119 M), namelijk één obligatielening van het “Green”-type van € 55 M (zie hieronder voor de gedetailleerde omschrijving), één corporate financiering van € 10 M, twee kredieten van resp. € 45 M en € 8 M in het kader van de projecten Victor Hugo en Astro;
- De verwijdering uit de perimeter van de BGL-lening in Cloche d'Or Development na de verkoop van 50% van de participatie (- 68 miljoen M);
- De terugbetalingen van het semester (€ -64,77 M) waarvan € 23,55 M CP en MTN, de obligatielening van € 20 M die vervallen is en de Belfius-rollover van € 20 M.

In de 6 maanden tot 30 juni 2022 is de belangrijkste huurovereenkomst voor onroerend goed waarop IFRS 16 van toepassing is, de huurovereenkomst voor de grond van het Fleet House-project in Engeland. De initiële huurverplichting voor deze nieuwe huurovereenkomst is berekend door de toekomstige huurbetalingen, te verdisconteren tegen een rentevoet van 5,10%.

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

### Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

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

Gezien de structuur van de schulden van de Groep en van de renten die vastgelegd werden voor de langlopende schulden, is de gevoeligheidsanalyse dan ook overbodig. Net als in de voorgaande jaren zou een dergelijke analyse slechts een geringe impact aan het licht brengen.

Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is ATENOR van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN en EMTN terug te betalen op hun vervaldag.

### Hoofdkenmerken van het nieuwe obligatie-uitgifte voor S1-2022:

#### Nr. 1 – 2022 - 2028

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



| FINANCIËLE SCHULDEN op 30.06.2021                         |                                             |  | Nominale waarde (in EUR) |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Obligatieleningen</b>                                  |                                             |  |                          |
| 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 23.10.2024                   |  | 35.000.000               |
| Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%  | 23.10.2020 tot 23.10.2026                   |  | 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 1 aan 3,50%    | 19.03.2021 tot 19.03.2027                   |  | 75.000.000               |
| Obligatielening "Green bond" (EMTN) - 4,625%              | 05.04.2022 tot 05.04.2028                   |  | 55.000.000               |
| <b>Totaal obligatieleningen</b>                           |                                             |  | <b>345.000.000</b>       |
| <b>Via kredietinstellingen</b>                            |                                             |  |                          |
| Atenor Group Participations                               |                                             |  | 9.000.000                |
| Atenor Long Term Growth                                   |                                             |  | 6.940.000                |
| Atenor                                                    | Corporate (BNPPF)                           |  | 10.000.000               |
| Atenor                                                    | Corporate (Belfius)                         |  | 10.000.000               |
| Projecten                                                 | Le 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               |
|                                                           | Lakeside (via Haverhill)                    |  | 18.150.000               |
|                                                           | Twist (via Atenor Luxembourg)               |  | 7.743.700                |
|                                                           | Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)           |  | 45.000.000               |
|                                                           | Astro (via Highline)                        |  | 8.000.000                |
| <b>Totaal financiële schulden via kredietinstellingen</b> |                                             |  | <b>224.733.700</b>       |
| <b>Overige leningen</b>                                   |                                             |  |                          |
| CP                                                        | 2022                                        |  | 88.950.000               |
|                                                           | 2023                                        |  | 39.250.000               |
| MTN                                                       | 2022                                        |  | 28.250.000               |
|                                                           | 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                |
|                                                           | 2027                                        |  | 5.000.000                |
| <b>Totaal overige leningen</b>                            |                                             |  | <b>250.050.000</b>       |
| <b>Leasingsschulden (IFRS 16)</b>                         |                                             |  |                          |
| Atenor France                                             |                                             |  | 346.589                  |
| Atenor Hungary                                            |                                             |  | 151.994                  |
| Atenor Luxembourg                                         |                                             |  | 774.450                  |
| Atenor Deutschland                                        |                                             |  | 156.748                  |
| Atenor Romania                                            |                                             |  | 234.525                  |
| Fleethouse                                                |                                             |  | 4.179.744                |
| <b>Totaal leasingsschulden</b>                            |                                             |  | <b>5.844.050</b>         |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>                         |                                             |  | <b>825.627.750</b>       |

#### **Hiërarchische categorieën van de waarderingen:**

De Groep bepaalt de reële waarde van haar financiële verplichtingen volgens een reëlewaardehiërarchie. Een financieel instrument wordt in de reëlewaardehiërarchie ingedeeld op basis van de input van het laagste niveau dat van belang is voor de waardering van de reële waarde.

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt zoals obligatieleningen en (E)MTN's die onder "overige leningen" vallen, stemt de reële waarde overeen met de notering op de afsluitingsdatum.

Categorie 2: Geheel of gedeeltelijk gerelateerd aan beschikbare en waarneembare marktgegevens

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

In functie van hun vervaldag, worden de "Financiële Schulden" gewaardeerd op basis van een actualisering van de stromen of tegen afschrijvingskost op basis van de effectieve rentevoet, gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen.

De reële waarde van de "Handels- en overige schulden" wordt bepaald door de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

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

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

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

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

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

**Nota 15. Gebeurtenissen sinds de afsluiting**

Zoals aangekondigd in het persbericht van 29 augustus 2022, heeft de Raad van Bestuur de benoeming goedgekeurd van Value Add Consulting SRL, vertegenwoordigd door de heer Laurent Jacquemart, als lid van het Uitvoerend Comité van ATENOR. Hij kreeg de functie toegewezen van Chief Financial Officer, ter vervanging van de heer Sidney D. Bens, met ingang van 5 september 2022.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2022.

## **E. Verklaring van het Management**

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

- de op 30 juni 2022 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en van de bedrijven in de consolidatiekring<sup>1</sup>;
- het financiële halfjaarlijkse verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar (zie pagina 5 van dit document);
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

---

<sup>1</sup> De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen

## **F. Externe controle**

### **Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van ATENOR SA omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022**

---

#### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van ATENOR SA per 30 juni 2022, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### **Reikwijdte van een beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

#### **Conclusie**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 1 september 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris vertegenwoordigd door Carlo-Sébastien D'Addario\*

Partner

*\*Handelend in naam van een BV*