

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022

La Hulpe, le 2 septembre 2022

**RÉSULTAT SEMESTRIEL : € 9 MILLIONS, EN LIGNE AVEC NOS ATTENTES**

**RAPPORT D'ACTIVITÉ : (CYCLE DE CRÉATION DE VALEURS)**

- INTRODUCTIONS DE DEMANDES DE PERMIS ET OBTENTIONS DE PERMIS CONFORMES AUX ATTENTES ;
- LOCATIONS DE BUREAUX : AU-DESSUS DES ATTENTES ;
- VENTES DES APPARTEMENTS: 125 APPARTEMENTS, RALENTISSEMENTS PRÉVISIBLES.

**BILAN : EXTENSION DU FINANCEMENT « VERT » : GREEN RETAIL BOND ET FINANCEMENT BANCAIRE.**

**28% (AU 30.06.2022) Vs 13% (AU 31.12.2021)**

**PORTEFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT : 32 PROJETS RÉPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1.300.000 M<sup>2</sup>**

**POLITIQUE DE DIVIDENDE : MAINTIEN PRÉVU DE LA POLITIQUE DE DIVIDENDE**

**STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO D'ATENOR, COMMENTE :**

*« Les récentes locations majeures de bureaux confirment l'attrait des entreprises pour les immeubles développés par nos équipes. Les vives tensions politiques et macro-économiques ne pourraient occulter l'urgence climatique au niveau international et la nécessaire adaptation du parc immobilier urbain. Par sa stratégie résolument internationale et durable, ATENOR est idéalement positionnée. »*

\*

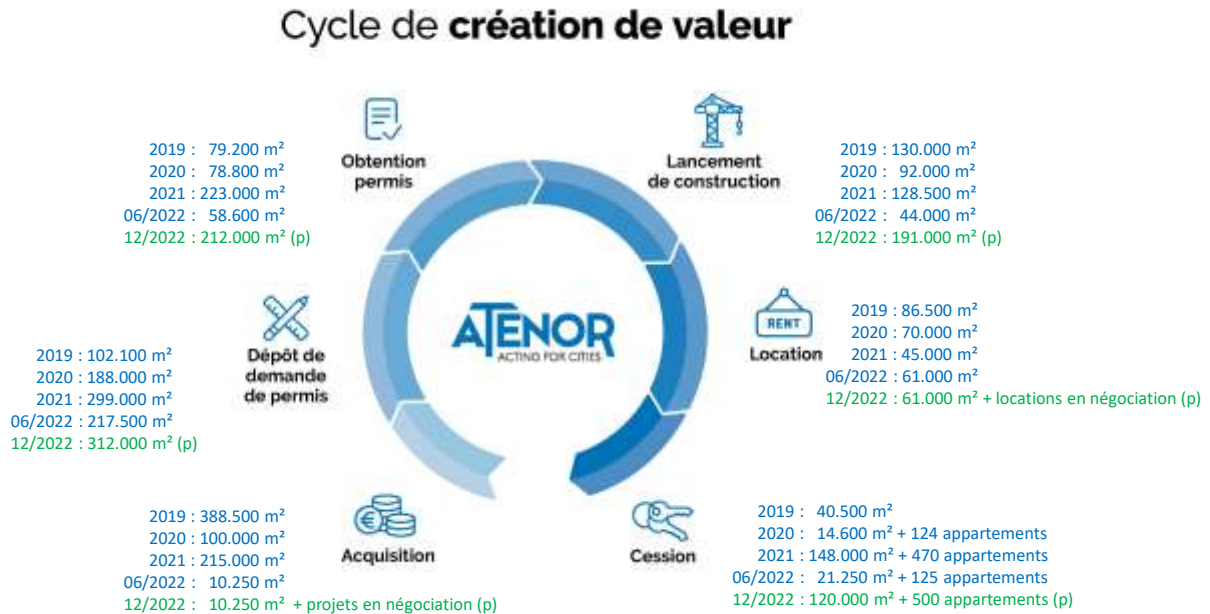
\*

\*

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

## A. Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres 2022 dans le graphique ci-dessous sont arrêtés au 30 juin 2022. Ils sont donnés en m<sup>2</sup> bruts hors sol.



**Acquisition :** Nous avons finalisé l'acquisition de Astro à Bruxelles pour le redéveloppement en rénovation-construction de 10.200 m<sup>2</sup> de bureau et logements.

**Dépôt de demande de permis d'urbanisme :** Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs ont été introduites conformément aux calendriers d'études que nous nous étions fixés. Sont notamment concernés, les projets Cloche d'Or à Luxembourg-ville, Bakerstreet II à Budapest et le nouveau Realex à Bruxelles. Ce niveau élevé de surface actuellement à l'instruction conforte l'augmentation prévue du niveau d'activité.

**Obtention de permis d'urbanisme :** L'évolution de l'instruction des permis en demande mène à l'obtention de la majorité d'entre eux au cours du second semestre 2022. Mais déjà, les permis de bâtir des projets de bureaux Wellbe à Lisbonne et Bakerstreet II à Budapest ont été obtenus au cours du second trimestre.

**Lancement de construction :** Les chiffres du premier semestre relatifs au lancement de constructions concernent des projets résidentiels Lake 11 à Budapest et City Dox à Bruxelles. Au cours du second semestre, nous entamerons des constructions pour près de 150.000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 2/3 de bureaux. Ces lancements de construction sont répartis à travers 6 pays et feront pour la plupart l'objet de financements bancaires. D'une manière générale, l'ensemble des projets en cours de construction progresse conformément au planning et n'est pas impacté de manière significative par les événements géopolitiques et leurs conséquences inflationnistes.

**Location :** Après avoir conclu au Grand-Duché de Luxembourg, à Luxembourg-ville, un accord ferme avec PWC en vue de la prise en location de la totalité du projet Cloche d'Or (~33.500 m<sup>2</sup>), nous avons signé avec le groupe E.ON une occupation de 16.200 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Bakerstreet I à Budapest. Les qualités intrinsèques des immeubles conçus ont été un élément déterminant dans le choix posé par les locataires : qualités environnementales et architecturales, fonctionnalités internes afin d'attirer les talents et permettre l'implémentation efficace des New Ways of Working (NWOW). Ces locations majeures dans leur marché respectif sont l'expression concrète du positionnement d'ATENOR : internationalisation et durabilité.

**Cession :** Dans le secteur résidentiel, les ventes des appartements ont atteint nos objectifs là où une commercialisation est active (Belgique, Hongrie, Roumanie et Luxembourg). Nous prévoyons toutefois un ralentissement au cours du second semestre eu égard aux conditions macro-économiques, spécialement en Hongrie et en Roumanie ; notons toutefois que ce ralentissement est sans impact sur les résultats 2022 dans la mesure où la marge n'est prise qu'à la livraison.

L'investissement dans le secteur du bureau connaît, ces derniers mois, un certain ralentissement, issu d'un attentisme des investisseurs face à la récente hausse des taux d'intérêt. Des contacts sont en cours pour la cession de plusieurs projets, sans qu'il ne soit possible à ce stade de préciser le calendrier de la conclusion des transactions envisagées. Des précisions seront données au cours des prochains mois quant à l'évolution de ces cessions.

Par ailleurs, nous avons décidé de conserver en immobilisation l'immeuble Nysdam (La Hulpe) qui abrite, notamment, notre siège social.

## **B. Perspectives pour l'exercice 2022**

La situation politique et économique au niveau mondial invite les acteurs économiques à la circonspection. Plusieurs facteurs impactent le secteur immobilier :

### **> Impacts négatifs**

La hausse des coûts de construction et principalement du coût de certains matériaux.

La pénurie de certains matériaux et de main d'œuvre qualifiée.

La hausse des taux d'intérêt.

La hausse des yields.

### **> Impacts positifs**

L'indexation des loyers.

La nécessité de réduire la facture énergétique et d'assurer l'indépendance énergétique.

L'implémentation des NWO en vue, notamment, de favoriser la rétention des talents et le retour post Covid des collaborateurs au bureau.

Les impératifs du développement durable (Green Deal, taxonomie) qui se répandent dans tous les pans de l'économie, et notamment dans la gestion des portefeuilles par les investisseurs.

Par sa gestion pro-active des projets et constructions en cours, ATENOR a pu réduire jusqu'à ce jour les impacts négatifs à des conséquences non significatives.

Par son core-business de développeur et son positionnement durable et international, ATENOR constate actuellement une balance globalement neutre des influences diverses des tendances et indicateurs macro économiques rappelés ci-dessus.

A titre d'exemple, la hausse généralisée des yields, quoique réalité, est à nuancer en fonction de la qualité des immeubles et des baux. La demande pour des immeubles performants émanant tant des grands locataires que des investisseurs est illustrée par le rapport d'activité d'ATENOR et soutient les perspectives.

Ces circonstances macro-économiques et politiques, subies dans la foulée de la crise sanitaire du Covid, impactent cependant ATENOR au niveau du calendrier de la réalisation des résultats. Le ralentissement de la conjoncture mondiale annoncé ajoute à cet égard un degré d'incertitude.

Dans ce contexte, et en dépit de la qualité et de la maturité du portefeuille de projets d'ATENOR, la hauteur des performances de la société en 2022 ne peut encore être précisée.

Ces perspectives seront précisées au cours des prochaines semaines en fonction de l'évolution des transactions envisagées.

## **C. Rapport de gestion intermédiaire**

Le premier semestre 2022 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 9,00 millions d'euros, en baisse par rapport au résultat de 29,60 millions d'euros enregistré au premier semestre 2021.

Au 30 juin 2022, ce sont essentiellement les marges dégagées sur des projets vendus et pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, la plus-value dégagée de la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development (Luxembourg) ainsi que la revalorisation de l'immeuble Nysdam suite à son reclassement en immeuble de placement (IAS 40) qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles Nysdam (La Hulpe, Belgique), University Business Center II (Varsovie, Pologne), et Arena Business Campus A (Budapest, Hongrie) ont également apporté une contribution. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, avec 7 projets contribuant aux résultats.

**Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) – Examen limité du Commissaire**

<b>Résultats</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	8.996	29.604
Résultat par action (en euros)	1,34	4,40
Nombre d'actions	7.038.845	7.038.845
Dont actions propres	313.427	313.427
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total de l'actif	1.194.934	1.229.814
Trésorerie de fin de période	22.313	92.116
Endettement net (-)	-802.816	-742.427
Total des capitaux propres consolidés	284.834	301.043

**Produits des activités ordinaires et résultats consolidés**

**Les produits des activités ordinaires** au 30 juin 2022 s'établissent à 12,12 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Twist) pour un total de 2,41 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 4,87 M), (c) de revenus complémentaires issus de la vente en 2021 de l'immeuble Vaci Greens E (€ 1,84 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles University Business Center II, Nysdam, Arena Business Campus A et Cloche d'Or Development totalisant 1,68 million d'euros.

**Les autres produits opérationnels** (€ 18,77 M) comprennent principalement le résultat de la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés Vaci Greens E et Buzz (€ 4,17 M).

**Le résultat opérationnel** s'élève à 18,43 millions d'euros. Il est majoritairement influencé par le résultat de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), des appartements des divers projets résidentiels (total de € 0,54 M), des résultats sur des immeubles de bureaux pré-vendus Au Fil des Grands Prés et vendus Vaci Greens et Buzz (€ 4,63 M), la revalorisation de l'immeuble Nysdam suite au reclassement en immeuble de placement (€ 6,04 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles Nysdam, Cloche d'Or et Arena Business Campus A (total de € 0,83 M).

**Le résultat financier net** s'établit à -7,78 millions d'euros contre -5,34 millions d'euros au premier semestre 2021. L'augmentation des charges financières nettes s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +61,36 M par rapport au premier semestre 2021) couplé à la baisse des activations (IAS 23 ; € - 0,55 M comparé au premier semestre 2021) liées aux développements en cours.

**Les impôts** s'élèvent à 0,67 million d'euros au 30 juin 2022 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets City Dox et Twist.

**Le résultat net part de groupe** du premier semestre de l'exercice s'élève à 9,00 millions d'euros.

**Bilan consolidé**

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 284,83 millions d'euros, soit 24 % du total bilantaire, en baisse de 16,21 millions d'euros comparé au 31 décembre 2021 notamment suite au paiement des dividendes et aux écarts de conversion.

**L'endettement consolidé net** du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit au 30 juin 2022 à 802,82 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 742,43 millions d'euros au 31 décembre 2021. Pour rappel, ATENOR a émis un emprunt obligataire à 6 ans de type « Green » d'un montant de € 55 M en avril 2022.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 872,08 millions d'euros en diminution nette de 60,91 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette variation résulte principalement (a) des acquisitions des projets Fleet House (Londres) et Astro (Bruxelles) pour un total de 36,78 millions d'euros, (b) la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Heinrichstrasse (Dusseldorf), Well'Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Victor Hugo et Com'Unity (Paris), soit au total 59,37 millions d'euros, (c) des ventes d'appartements des projets City Dox et Twist et des ventes d'immeubles de bureaux Au Fil des Grands

Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 6,10 millions d’euros, (d) de la sortie de stock du projet Cloche d’Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d’Or Development (€ -135,91 M) et (e) du transfert de l’immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,4 millions d’euros (voir note 9). Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de € 9,43 M ; enfin, le solde de la variation nette de ce poste (€ 9,78 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

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

---

ATENOR poursuit une politique financière visant le financement durable des projets en développement d’une part et, d’autre part, la diversification de ses sources de financement. La dernière émission obligataire à 6 ans répond aux critères ambitieux de financements durables d’ATENOR (Green Retail Bond d’un montant de € 55 M émis le 5 avril 2022 émis dans le cadre du programme Green EMTN).

ATENOR fait appel tant au marché des investisseurs institutionnels qu’au marché bancaire. Depuis de nombreuses années, l’expérience immobilière et financière acquise dans les différentes capitales européennes permet à ATENOR de solliciter des banques locales et européennes en vue du financement durable des projets à développer. Le « verdissement » de l’endettement bancaire est à l’œuvre : à cet égard, nous avons conclu en France le financement du projet Victor Hugo avec la Banque Populaire Rives de Paris.

ATENOR entend poursuivre l’utilisation de sa ligne de billets de trésorerie (MTN) en privilégiant les durées longues (à partir de dix-huit mois) à taux fixes ou variables en remplaçant progressivement les durées inférieures à douze mois.

Dans le cadre de son Green Finance Framework (GFF), ATENOR continuera l’utilisation de sa ligne Green EMTN et de ses lignes Green NEU CP & NEU MTN tant en Belgique qu’en France. ATENOR continuera à traiter des propositions (reverse inquiries) provenant d’investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Le taux d’intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d’ATENOR s’est établi à 2,45% (vs 2,40% en 2021).

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

---

Les vives tensions politiques et macro-économiques internationales et le ralentissement conjoncturel annoncé auront inmanquablement un impact sur le secteur immobilier. A ce stade, nous estimons que l’incertitude se place au niveau du calendrier de réalisation du résultat, sans entamer la valeur et le potentiel de rentabilité du portefeuille. Nous restons attentifs à l’évolution de cette situation macro-économique et aux implications éventuelles pour ATENOR.

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

Au 30 juin 2022, ATENOR n’est confrontée à aucun litige significatif.

### ***Impacts de la crise en Ukraine et perspectives pour les exercices 2022 et 2023***

---

La crise en Ukraine a entraîné un désordre mondial qui a sapé la reprise post Covid et attisé l’inflation. Dans ce contexte, les acteurs économiques adoptent une attitude attentiste et ont tendance à retarder leur prise de décision. Dans ces conditions, le secteur immobilier subit un ralentissement.

Pourtant, tant les événements climatiques de cet été que le marché de l’énergie et, en particulier celui du gaz, ont pointé, chacun à leur manière, l’urgente nécessité de réduire les émissions carbone et la consommation d’énergie. Le rôle de l’immobilier dans cette transition énergétique est fondamental.

ATENOR fait donc face à un haut degré d’incertitude en ce qui concerne le calendrier de réalisation du résultat 2022, mais confirme d’excellentes perspectives dès 2023, d’autant plus élevées s’il devait y avoir un report de 2022 à 2023.

Nous estimons que la crise ukrainienne et le niveau d’inflation actuel n’ont pas un effet à long terme sur la valeur des projets en cours ni, d’une manière générale, sur la valorisation du core-business d’ATENOR.

### ***Politique de dividende***

---

ATENOR a l’intention de maintenir sa politique de dividende, offrant aux actionnaires une rémunération attractive et récurrente. Le montant brut du dernier dividende payé le 28 avril 2022 s’élevait à 2,54 euros (contre 2,42 euros en 2021).



### ***Evénements post-clôture***

---

Comme annoncé dans le communiqué publié le 29 août 2022, le Conseil d'Administration a approuvé la nomination en tant que membre du Comité Exécutif d'ATENOR de la société Value Add Consulting SRL, représentée par Monsieur Laurent Jacquemart. Il lui a attribué, à dater du 5 septembre 2022, la fonction de Chief Financial Officer en remplacement de Monsieur Sidney D. Bens.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2022 n'est à signaler.

### ***Calendrier Financier***

---

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022	17 novembre 2022
Publication des résultats annuels 2022	mars 2023
Assemblée Générale 2022	28 avril 2023

### ***Contacts et Informations***

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile SA, CEO ou 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. Etats financiers résumés

### Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2022	30.06.2021
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>12.118</b>	<b>132.715</b>
Chiffre d'affaires		9.907	129.094
Produits locatifs des immeubles		2.211	3.621
<b>Autres produits opérationnels</b>		<b>18.768</b>	<b>9.636</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers		13.091	146
Autres produits opérationnels		5.678	9.490
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-1	
<b>Charges opérationnelles (-)</b>		<b>-12.453</b>	<b>-100.480</b>
Matières premières et consommables utilisés (-)		-87.447	-229.365
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		96.666	179.121
Frais de personnel (-)		-2.346	-2.229
Dotations aux amortissements (-)	8	-416	-332
Ajustements de valeur (-)	9	5.557	225
Autres charges opérationnelles (-)		-24.467	-47.900
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>		<b>18.433</b>	<b>41.871</b>
<b>Charges financières (-)</b>		<b>-8.495</b>	<b>-5.974</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>718</b>	<b>633</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	10	<b>-1.079</b>	<b>-1.509</b>
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>		<b>9.577</b>	<b>35.021</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>	5	<b>-673</b>	<b>-5.501</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>		<b>8.904</b>	<b>29.520</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>		<b>8.904</b>	<b>29.520</b>
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle		-92	-84
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>8.996</b>	<b>29.604</b>
<b><u>RESULTAT PAR ACTION</u></b>			
		<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Nombre total d'actions émises</b>		<b>7.038.845</b>	<b>7.038.845</b>
dont actions propres		<b>313.427</b>	<b>313.427</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres</b>		<b>6.724.748</b>	<b>6.724.537</b>
<b>Résultat de base par action</b>		<b>1,34</b>	<b>4,40</b>
<b>Résultat dilué par action</b>		<b>1,34</b>	<b>4,40</b>
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>			
		<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>8.996</b>	<b>29.604</b>
<b>Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs</b>			
Avantages au personnel			
<b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs</b>			
Ecart de conversion		-8.359	24.071
Couverture de flux de trésorerie	13	323	88
<b>Résultat global total du groupe</b>		<b>960</b>	<b>53.763</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>		<b>-92</b>	<b>-84</b>



## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de la situation financière

#### ACTIFS

		EUR Milliers		
	Notes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>		<b>219.332</b>	<b>147.013</b>	<b>163.092</b>
Immobilisations corporelles	8	8.604	3.390	4.480
Immeubles de placement	9	21.482		
Immobilisations incorporelles		69	32	25
Participations mises en équivalence	10	81.964	62.991	78.729
Actifs d'impôt différé		3.131	4.572	3.267
Autres actifs financiers non courants	12	92.629	52.971	56.986
Clients et autres débiteurs non courants	12	11.453	23.057	19.605
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>		<b>975.602</b>	<b>1.024.421</b>	<b>1.066.722</b>
Stocks	11	872.083	846.509	932.994
Autres actifs financiers courants	12	4.385	9.851	1.523
Actifs d'impôt exigible		924	1.512	3.755
Clients et autres débiteurs courants		71.259	135.275	24.770
Paievements d'avance courants		10	15	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	18.243	26.425	90.881
Autres actifs courants		8.698	4.834	12.774
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.194.934</b>	<b>1.171.434</b>	<b>1.229.814</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>		<b>284.833</b>	<b>298.651</b>	<b>301.043</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>		<b>282.445</b>	<b>296.087</b>	<b>298.563</b>
Capital souscrit		133.621	133.621	133.621
Réserves		163.897	177.539	180.015
Actions propres ( - )		-15.073	-15.073	-15.073
<b><u>Participations ne donnant pas le contrôle</u></b>		<b>2.388</b>	<b>2.564</b>	<b>2.480</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>		<b>560.703</b>	<b>516.212</b>	<b>510.036</b>
Passifs non courants portant intérêt	13	530.141	480.722	478.580
Provisions non courantes		4.795	20.136	9.526
Obligations de pension		1.094	902	1.094
Instruments dérivés	13	-140	279	184
Passifs d'impôt différé		764	619	594
Fournisseurs et autres créditeurs non courants		22.744	12.481	18.791
Autres passifs non courants		1.305	1.073	1.267
<b><u>Passifs courants</u></b>		<b>349.398</b>	<b>356.571</b>	<b>418.735</b>
Passifs courants portant intérêt	13	294.988	296.439	355.963
Provisions courantes		5.340	153	4.512
Passifs d'impôt exigible		4.390	5.922	6.995
Fournisseurs et autres créditeurs courants		36.155	42.571	42.563
Autres passifs courants		8.525	11.486	8.702
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1.194.934</b>	<b>1.171.434</b>	<b>1.229.814</b>



## D. Etats financiers résumés (suite)

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

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>Opérations d'exploitation</b>				
- Résultat net part de groupe		8.996	29.604	38.069
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-92	-84	-168
- Résultat des participations mises en équivalence	10	1.079	1.509	2.480
- Charges d'intérêt		7.548	5.321	11.617
- Revenus d'intérêt		-717	-628	-1.569
- Impôts courants	5	367	4.987	10.013
<i>Résultat opérationnel ajusté</i>		<i>17.181</i>	<i>40.709</i>	<i>60.442</i>
- Amortissements (Dotations / Reprises)	8	416	332	788
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		487	-225	204
- Résultat de change non réalisé		341	762	-299
- Ajustements de juste valeur	9	-6.044	0	0
- Provisions (Dotations / reprises)		-5.639	6.027	-551
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	5	306	514	1.867
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-13.091	-146	-4.511
- Plans d'options sur actions / IAS 19		0	32	0
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		<i>-23.224</i>	<i>7.296</i>	<i>-2.502</i>
- Variation de stock		-98.632	-182.101	-320.830
- Variation des créances et autres montants à recevoir		1.956	-75.854	80.562
- Variation des dettes commerciales		3.668	5.857	8.199
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-635	-255	384
- Variation des autres créances et dettes		421	-34.246	-34.913
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		<i>-93.222</i>	<i>-286.599</i>	<i>-266.598</i>
- Intérêts reçus		717	628	1.569
- Impôts sur le résultat payés		-3.032	-2.568	-8.524
- Impôts sur le résultat reçus		3.018	323	230
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>		<b>-98.562</b>	<b>-240.211</b>	<b>-215.383</b>
<b>Opérations d'investissement</b>				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-199	-194	-656
- Acquisitions d'immobilisations financières		0	-31.120	-46.898
- Nouveaux prêts accordés		-5.152	-3.912	-8.005
<i>Sous-total des investissements acquis</i>		<i>-5.351</i>	<i>-35.226</i>	<i>-55.559</i>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0	6
- Cessions d'immobilisations financières		6.000	63.918	71.752
- remboursements d'emprunts		68	2	85
<i>Sous-total des investissements cédés</i>		<i>6.068</i>	<i>63.920</i>	<i>71.843</i>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>		<b>717</b>	<b>28.694</b>	<b>16.284</b>
<b>Opérations de financement</b>				
- Nouveaux emprunts		119.213	220.170	309.743
- Remboursements d'emprunts		-65.018	-21.651	-54.900
- Intérêts payés		-8.082	-3.069	-8.904
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-17.078	-16.272	-16.272
- Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-410	-410
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>		<b>28.625</b>	<b>178.768</b>	<b>229.257</b>
<b>Variation nette de la période</b>		<b>-69.220</b>	<b>-32.749</b>	<b>30.158</b>
- Trésorerie de début d'exercice		92.116	67.887	67.887
- Variation nette de trésorerie		-69.220	-32.749	30.158
- Effet de la variation des taux de change		-583	564	-5.929
- Trésorerie de fin d'exercice	12	22.313	35.702	92.116

## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Note	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2021</b>										
<b>Solde d'ouverture au 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>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	38.069	-	-	-168	37.901
Autres éléments du résultat global		-	-	183	-	-	-168	18.705	-	18.720
<b>Résultat global total</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>
Dividendes -payés	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Autres		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
<b>Solde de clôture au 31.12.2021</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>1<sup>er</sup> semestre 2021</b>										
<b>Solde d'ouverture au 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>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	29.604	-	-	-84	29.520
Autres éléments du résultat global		-	-	88	-	-	-	24.071	-	24.159
<b>Résultat global total</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>
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Paiements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	32	-	-	-	32
<b>Solde de clôture au 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>1<sup>er</sup> semestre 2022</b>										
<b>Solde d'ouverture au 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>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	8.996	-	-	(92)	8.904
Autres éléments du résultat global		-	-	323	-	-	-	-8.359	-	-8.036
<b>Résultat global total</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>
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-	-17.078
<b>Solde de clôture au 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>

## **NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2022**

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

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 31 août 2022.

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

#### **1. Bases de préparation**

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2022 ont été préparés en conformité avec la Norme Internationale d'Information Financière (IFRS) IAS 34 Information Financière Intermédiaire publiée par le conseil des Normes Comptables Internationales (IASB), et telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de l'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ATENOR n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2022 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2022, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par ATENOR.

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

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2022 ont été maintenues par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2021. Toutefois, le Conseil d'Administration du 31 août 2022 a entériné l'application de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » appliquée à partir de la clôture semestrielle 2022.

Cette règle d'évaluation se présente comme suit :

#### **Immeubles de placement et immeubles**

Les activités d'ATENOR dans le domaine de la promotion immobilière peuvent conduire le groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés :

- Immeubles de placement (IAS 40 – Immeubles de placement) : biens détenus en portefeuille en vue d'en retirer des loyers et ;
- Projets en cours de développement comptabilisés en stocks (IAS 2 – Inventaire et IFRS 15 – Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients).

À chaque catégorie correspond des principes comptables propres concernant la reconnaissance des actifs à l'origine et leur évaluation ultérieure.

Les actifs détenus en immeubles de placement représentent les biens immobiliers détenus pour en retirer les loyers ou des biens immobiliers donnés durablement en location dans l'attente soit, de la mise en œuvre d'un projet immobilier à moyen terme soit, d'une cession de l'actif.

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur coût, y compris les coûts de transaction connexes (honoraires juridiques, droits de transfert et autres coûts de transaction) et, le cas échéant, les coûts d'emprunt. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts estimés d'achèvement si la juste valeur est considérée comme pouvant être déterminée de manière fiable. Les immeubles de placement en cours de construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable sont évalués à leur coût diminué de la dépréciation jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée de manière fiable. Le coût des immeubles de placement en cours de développement comprend les intérêts attribuables et les autres dépenses associées. Les intérêts sont calculés sur les dépenses de développement par référence à un emprunt spécifique. Le cas échéant, les intérêts ne sont pas capitalisés lorsqu'aucune activité de développement n'a lieu. Un bien immobilier cesse d'être en cours de développement lorsqu'il est achevé.

### Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des participants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur est basée sur les prix du marché actif, ajustés, si nécessaire, pour les différences de nature, de localisation ou de condition de l'actif spécifique.

Si cette information n'est pas disponible, ATENOR utilise des méthodes d'évaluation alternatives, telles que des prix récents sur des marchés moins actifs ou des projections de flux de trésorerie actualisés. Les évaluations sont effectuées à la date de clôture par des évaluateurs professionnels qui détiennent des titres reconnus et pertinents et une expérience récente dans le lieu et la catégorie de l'immeuble de placement évalué.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs des baux en cours et d'autres hypothèses que les acteurs du marché feraient lorsqu'ils fixent le prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global.

### Dépenses ultérieures

- Les dépenses ultérieures sont capitalisées à la valeur comptable de l'actif uniquement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à ces dépenses seront générés et que le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus. Lorsqu'une partie d'un immeuble de placement est remplacée, la valeur comptable de la partie remplacée est décomptabilisée.
- Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa cession ou lorsque l'immeuble de placement est retiré définitivement de l'utilisation et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de la cession. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation de l'immeuble (calculé comme la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans l'état consolidé du résultat global de l'exercice au cours duquel le bien est décomptabilisé.

### **3. Estimations comptables et jugements significatifs**

Les jugements significatifs effectués par le management afin d'appliquer les principes comptables de l'entreprise et les sources principales d'incertitude sont similaires à ceux utilisés pour les états financiers annuels consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à l'exception des situations décrites ci-dessous :

#### Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, l'approche par capitalisation et/ou les transactions récentes de propriétés comparables. Pour déterminer les données utilisées dans les calculs d'évaluation, la direction doit émettre des jugements et des estimations. Pour plus de détails sur les jugements et les hypothèses formulés, voir la Note 9.

La situation politique et économique au niveau mondial invite les acteurs économiques à la circonspection. Plusieurs facteurs impactent le secteur immobilier :

#### > Impacts négatifs

La hausse des coûts de construction et principalement du coût de certains matériaux.

La pénurie de certains matériaux et de main d'œuvre qualifiée.

La hausse des taux d'intérêt.

La hausse des yields.

#### > Impacts positifs

L'indexation des loyers.

La nécessité de réduire la facture énergétique et d'assurer l'indépendance énergétique.

L'implémentation des NWOW en vue, notamment, de favoriser la rétention des talents et le retour des collaborateurs au bureau.

Les impératifs du développement durable (Green Deal, taxonomie) qui se répandent dans tous les pans de l'économie, et notamment les investisseurs.

Par sa gestion pro-active des projets et constructions en cours, ATENOR a pu réduire jusqu'à ce jour les impacts négatifs à des conséquences non significatives.

Les circonstances macro-économiques et politiques, subies dans la foulée de la foudroyée de la crise sanitaire du Covid, impactent cependant ATENOR au niveau du calendrier de la réalisation des résultats. Le ralentissement de la conjoncture mondiale annoncé ajoute à cet égard un degré d'incertitude.

### **Note 3. Information saisonnière**

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

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

- un Comité Exécutif tenu mensuellement pour chacun des projets et formalisé par un procès-verbal.

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

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

Ce système de communication permet de connaître, de contrôler et de solutionner en temps utiles et dans la mesure du possible les risques opérationnels éventuels.

#### **Note 4. Information sectorielle**

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

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

Au 30 juin 2022, la segmentation met essentiellement en évidence la contribution des projets en Europe Occidentale au résultat consolidé.

EUR Milliers	30.06.2022			30.06.2021			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>Produits des activités ordinaires</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>
Chiffre d'affaires	7.993	1.914	9.907	35.385	93.709	129.094	72.917	95.151	168.068
Produits locatifs des immeubles	1.187	1.024	2.211	759	2.862	3.621	1.758	4.292	6.050
<b>Autres produits opérationnels</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>
Résultat sur cession d'actifs financiers	13.091		13.091	146		146	4.505		4.505
Autres produits opérationnels	1.490	4.188	5.678	8.139	1.351	9.490	15.579	3.124	18.703
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-1		-1			0	6		6
<b>Charges opérationnelles (-)</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>
Matières premières & consommables utilisés (-)	-45.474	-41.973	-87.447	-169.429	-59.936	-229.365	-269.662	-91.501	-361.163
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	55.152	41.514	96.666	162.959	16.162	179.121	260.788	53.920	314.708
Frais de personnel (-)	-1.931	-415	-2.346	-1.857	-372	-2.229	-3.912	-864	-4.776
Dotations aux amortissements (-)	-320	-96	-416	-235	-97	-332	-573	-215	-788
Ajustements de valeur (-)	5.557		5.557	123	102	225	-256	52	-204
Autres charges opérationnelles (-)	-19.391	-5.076	-24.467	-32.539	-15.361	-47.900	-61.317	-19.629	-80.946
<b>RESULTAT OPERATIONNEL - 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>Charges financières (-)</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>Produits financiers</b>	<b>718</b>		<b>718</b>	<b>633</b>		<b>633</b>	<b>1.576</b>		<b>1.576</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</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>RESULTAT AVANT IMPOTS</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>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</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>RESULTAT APRES IMPOTS</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>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>									
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</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>Eliminations intercos</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>RESULTAT CONSOLIDE</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>
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-92		-92	-84		-84	-168		-168
<b>Résultat Part de Groupe</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>

EUR Milliers

	30.06.2022			30.06.2021			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>ACTIFS</b>									
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<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>
Immobilisations corporelles	8.100	504	8.604	2.963	427	3.390	4.128	352	4.480
Immeubles de placement	21.482		21.482						
Immobilisations incorporelles	21	48	69	27	5	32	21	4	25
Participations mises en équivalence	81.964		81.964	62.991		62.991	78.729		78.729
Actifs d'impôt différé	3.131		3.131	4.572		4.572	3.267		3.267
Autres actifs financiers non courants	92.562	67	92.629	52.965	6	52.971	56.914	72	56.986
Clients et autres débiteurs non courants	11.453		11.453	23.057		23.057	19.605		19.605
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<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>
Actifs détenus en vue d'être vendus									
Stocks	577.553	294.530	872.083	575.639	270.870	846.509	674.026	258.968	932.994
Autres actifs financiers courants	4.385		4.385	9.851		9.851	1.523		1.523
Actifs d'impôt exigible	568	356	924	1.415	97	1.512	3.551	204	3.755
Clients et autres débiteurs courants	61.929	9.330	71.259	123.811	11.464	135.275	19.088	5.682	24.770
Paiements d'avance courants	10		10	15		15	25		25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.425	13.818	18.243	13.429	12.996	26.425	80.759	10.122	90.881
Autres actifs courants	4.815	3.883	8.698	2.578	2.256	4.834	9.693	3.081	12.774
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<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>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>									
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</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>Capitaux propres - Part du Groupe</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>
Capital souscrit	133.621		133.621	133.621		133.621	133.621		133.621
Réserves	179.099	-15.202	163.897	154.836	22.703	177.539	188.124	-8.109	180.015
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2.388</b>		<b>2.388</b>	<b>2.564</b>		<b>2.564</b>	<b>2.480</b>		<b>2.480</b>
<b>Passifs non courants</b>	<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>
Passifs non courants portant intérêt	512.898	17.243	530.141	462.531	18.191	480.722	460.962	17.618	478.580
Provisions non courantes	3.528	1.267	4.795	4.621	15.515	20.136	4.795	4.731	9.526
Obligation de pension	1.094		1.094	902		902	1.094		1.094
Instruments dérivés		-140	-140		279	279		184	184
Passifs d'impôt différé	764		764	546	73	619	594		594
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	10.387	12.357	22.744	6.956	5.525	12.481	8.775	10.016	18.791
Autres passifs non-courants	54	1.251	1.305		1.073	1.073	29	1.238	1.267
<b>Passifs courants</b>	<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>
Passifs courants portant intérêt	293.801	1.187	294.988	295.290	1.149	296.439	354.811	1.152	355.963
Provisions courantes	910	4.430	5.340	153		153	2.135	2.377	4.512
Passifs d'impôt exigible	4.386	4	4.390	2.250	3.672	5.922	4.193	2.802	6.995
Fournisseurs et autres créditeurs courants	25.049	11.106	36.155	29.823	12.748	42.571	32.467	10.096	42.563
Autres passifs courants	7.787	738	8.525	10.881	605	11.486	8.164	538	8.702
Eliminations intercos / non alloué	-288.295	288.295		-216.588	216.588		-235.842	235.842	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<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>



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

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>IMPÔTS COURANTS</b>			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-361	-5.090	-10.839
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-6	103	826
<b>Total impôts courants</b>	<b>-367</b>	<b>-4.987</b>	<b>-10.013</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>			
Afférents à l'exercice	-169	-576	-223
Afférents aux pertes fiscales	-137	62	-1.644
<b>Total impôts différés</b>	<b>-306</b>	<b>-514</b>	<b>-1.867</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>-673</b>	<b>-5.501</b>	<b>-11.880</b>

Pour la période de six mois se terminant le 30 juin 2022, la charge d'impôts s'élève à 0,67 million d'euros et est essentiellement composée d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets City Dox et Twist.

Pour rappel, au 30 juin 2021, les impôts s'élevaient à 5,50 millions d'euros. Ils étaient essentiellement composés d'impôts effectifs et différés relatifs aux projets Vaci Greens, City Dox, Buzz et Au Fil des Grands Prés pour un total de 5,43 millions d'euros.

**Note 6. Dividendes payés**

	EUR Milliers		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année :	-17.078	-16.272	-16.272
Dividende final pour 2021 : € 2,54			
Dividende final pour 2020 : € 2,42			

ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.

**Note 7. Capital**

Pour la période de six mois se terminant le 30 juin 2022, il n'y a eu aucun changement dans la structure de capital, l'actionnariat de référence restant identique.

Les mouvements sur actions propres sont les suivants :

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES	Montant (€ milliers)	Nombre d'actions
Au 31.12.2021 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	105	1.834
- cessions	-105	-1.834
<b>Au 30.06.2022 (prix moyen € 48,09 par action)</b>	<b>15.073</b>	<b>313.427</b>

Pour rappel, ATENOR SA ne détient plus aucune action propre au 30.06.2022 (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2021).

Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163.427 et 150.000 actions ATENOR (situation inchangée par rapport au 31.12.2021).

Ces actions visent à valoriser les plans d'options sur actions AGI (2018) et ALTG (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

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

**Note 8. Immobilisations corporelles**

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 8,60 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 4,48 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ce poste comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16).

Les investissements de l'exercice totalisent € 4,12 M et sont essentiellement liés à la comptabilisation des droits d'utilisation du terrain (150 ans) du projet Fleet House en Angleterre.

Les amortissements de la période de 6 mois se terminant le 30 juin 2022 s'élèvent à 0,42 million d'euros (période de 6 mois se terminant le 30 juin 2021 : 0,33 million d'euros). Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

#### **Note 9. Immeubles de placement**

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble est actuellement loué à hauteur de 94% et génère des revenus locatifs nets de 0,48 million d'euros au 30 juin 2022. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra ultérieurement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

Il a dès lors été transféré de la rubrique stock et, en application d'IAS 40, évalué à sa juste valeur nette de 21,48 millions d'euros, basée sur un rapport d'expert au 30 juin 2022 (30 juin 2021 : néant). Sur la base des données de la technique d'évaluation, la juste valeur de l'immeuble de placement a été classée comme juste valeur de niveau 3.

#### **Évaluation à la juste valeur**

L'immeuble de placement est le seul actif de la société étant évalué à la juste valeur de manière récurrente.

La juste valeur des immeubles de placement (y compris les immeubles de placement détenus par des coentreprises) est déterminée par des évaluateurs indépendants professionnellement qualifiés qui utilisent des techniques d'évaluation conformes aux normes d'évaluation professionnelles internationales reconnues.

ATENOR détermine que la juste valeur établie reflète l'utilisation maximale et optimale de l'immeuble de placement par la société. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, et/ou des transactions récentes de propriétés comparables.

La juste valeur de l'immeuble a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés en utilisant des rendements équivalents compris entre 5,50 % et 7,0 %. Ces données comprennent :

- Les entrées de trésorerie locatives futures : sur la base de l'emplacement, du type et de la qualité réels des propriétés et étayés par les conditions de tout bail existant, d'autres contrats ou des preuves externes telles que les loyers actuels du marché pour des propriétés similaires.
- Taux d'actualisation : taux d'actualisation reflétant les évaluations actuelles du marché quant à l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie ;
- Taux d'inoccupation estimés : sur la base des conditions actuelles et futures du marché après l'expiration de tout bail en cours ;
- les coûts d'entretien : y compris les investissements nécessaires pour maintenir la fonctionnalité du bien immobilier pendant sa durée de vie d'utilité prévue ;
- Taux de capitalisation : sur la base de l'emplacement, de la taille et de la qualité réels des biens immobiliers et en tenant compte des données du marché à la date d'évaluation ;
- Valeur finale : en tenant compte des hypothèses concernant les coûts d'entretien, les taux de vacance et les loyers du marché.

EUR Milliers	30.06.2022
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	6.044
Investissements	36
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)	15.402
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>21.482</b>

Durant la période de 6 mois se terminant au 30 juin 2022, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.

**Note 10. Participations mises en équivalence**

Participations	EUR Milliers		
	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 DEVELOPPEMENT	49.697	34.958	50.113
DE MOLENS	220	14	125
CLOCHE D'OR DEVELOPPEMENT	3.751		
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.307	4.232	4.386
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	86	299	207
LANKELZ FONCIER		-498	
<b>Total</b>	<b>81.964</b>	<b>62.991</b>	<b>78.729</b>

Mouvements des participations	EUR Milliers		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	78.729	64.180	64.180
Part dans le résultat	-1.079	-1.509	-2.480
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	3.918	320	16.098
Transferts (vers) d'autres rubriques	396		931
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>81.964</b>	<b>62.991</b>	<b>78.729</b>

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
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 DEVELOPPEMENT		30.753
DE MOLENS	-	1.537
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	-	7.832
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-	14.831
LANKELZ FONCIER	-	15.356

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

Suite à la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development en juin 2022, cette dernière est dorénavant mise en équivalence.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées au cours du premier semestre 2022.

## Note 11. Stocks

	EUR Milliers		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>932.994</b>	<b>775.706</b>	<b>775.706</b>
Dépenses capitalisées	102.193	253.646	404.663
Cessions de l'exercice	-6.173	-74.705	-90.262
Sorties du périmètre	-135.912	-114.042	-159.971
Transferts de / vers la catégorie "stock"	-13.690		
Coûts d'emprunt (IAS 23)	2.612	3.160	6.429
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-9.427	2.619	-3.604
Pertes de valeur (comptabilisées)	-514		-343
Pertes de valeur (reprises)		125	375
<b>Mouvements de la période</b>	<b>-60.911</b>	<b>70.803</b>	<b>157.287</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>872.083</b>	<b>846.509</b>	<b>932.994</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	175.687	134.874	203.123

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 872,08 millions d'euros en diminution nette de 60,91 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette variation résulte principalement (a) des acquisitions des projets Fleet House (Londres) et Astro (Bruxelles) pour un total de 36,78 millions d'euros, (b) la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Heinrichstrasse (Dusseldorf), Well'Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Victor Hugo et Com'Unity (Paris), soit au total 59,37 millions d'euros, (c) des ventes d'appartements des projets City Dox et Twist et des ventes d'immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 6,10 millions d'euros, (d) de la sortie de stock du projet Cloche d'Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d'Or Development (€ -135,91 M) et (e) du transfert de l'immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,4 millions d'euros (voir note 9). Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de € 9,43 M ; enfin, le solde de la variation nette de ce poste (€ 9,78 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

## Note 12. Actifs financiers courants et non courants

EUR Milliers	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>			
<b>Actifs financiers non courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>56.986</b>	<b>19.605</b>	
Acquisitions	5.152	241	
Cessions (-)	-68	-8.507	
Transferts (vers) d'autres rubriques	30.560		
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation		114	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	-1		
<b>Solde de clôture</b>	<b>92.629</b>	<b>11.453</b>	
Juste valeur	<b>92.629</b>	<b>11.453</b>	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
<b>Actifs financiers courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>1.523</b>	<b>24.770</b>	<b>90.881</b>
Acquisitions	2.836		
Cessions (-)		-1.645	-72.056
Sorties du périmètre		-19.136	-116
Transferts (vers) d'autres rubriques		67.568	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	26		
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-298	-466
<b>Solde de clôture</b>	<b>4.385</b>	<b>71.259</b>	<b>18.243</b>
Juste valeur	<b>4.385</b>	<b>71.259</b>	<b>18.243</b>
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 3	niveau 3

Les « Autres actifs financiers non courants » concernent principalement les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence. La variation s'explique notamment par les avances octroyées au cours du semestre (€ 4,69 M) ainsi que par le transfert vers la rubrique « Clients et autres débiteurs courants » de 50% de la créance sur Cloche d'Or Development suite à la cession de 50% de cette participation.

Les « Autres actifs financiers courants » reprennent des dépôts à court terme (€ 4,07 M) ainsi que des titres de créance (€ 0,31 M) dont l'évaluation au 30 juin 2022 au cours de bourse a entraîné une reprise de perte de valeur de 26 mille euros.

Au 30 juin 2022, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent € 11,45 M. Ce poste reprend l'échéance 2024 de la créance actualisée sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 7,71 M), la créance actualisée relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,36 M) ainsi que les produits à recevoir liés aux ventes à l'avancement des appartements des projets Twist et City Dox Lot 7.1 (€ 1,38 M).

« Les clients et autres débiteurs courants » passent de € 24,77 M à € 71,26 M au 30 juin 2022 en augmentation de € 46,49 M. Ils reprennent notamment :

- La partie à encaisser en 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M) ;
- Le solde à payer sur la cession de 50% des titres de Cloche d'Or Development (€ 41,57 M) ;
- Les créances sur les administrations de la TVA (€ 13,43 M) ;
- Le chiffre d'affaires acquis suite au compromis de vente signé de 5 activités productives du lot 3 du projet City Dox (€ 2,50 M).

Les risques de change, de défaut, de crédit et de liquidité sont détaillés dans la note 16 du rapport financier annuel 2021.

### **Niveaux hiérarchiques des valorisations**

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

#### **Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs**

Certificats Beaulieu

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

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

#### **Niveau 3 : Données non observables de marché**

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

### **Analyse de sensibilité**

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

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

	EUR Milliers		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>			
Dépôts à court terme	4.070	9.277	1.235
Soldes bancaires	18.241	26.423	90.880
Soldes en caisse	2	2	1
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>22.313</b>	<b>35.702</b>	<b>92.116</b>

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

EUR Milliers	Courant	Non courant		Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
<b>30.06.2022</b>						
<b>Instruments dérivés</b>		-140		-140	-140	niveau 2
<b>Dettes financières</b>						
Dettes de location-financement (IFRS 16)	415	1.258	4.171	5.844	5.840	niveau 3
Etablissements de crédit	86.873	137.754		224.627	221.295	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	269.819		289.819	281.976	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	187.700	62.139	55.000	304.839	302.863	niveaux 1 & 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>294.988</b>	<b>470.970</b>	<b>59.171</b>	<b>825.129</b>	<b>811.974</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>						
Dettes commerciales	24.876			24.876	24.876	niveau 3
Autres dettes	10.477	22.744		33.221	33.221	niveau 3
Autres passifs financiers		1.305		1.305	1.305	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>35.353</b>	<b>24.049</b>		<b>59.402</b>	<b>59.402</b>	
	<b>Courant</b>	<b>Non courant</b>		<b>Total</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Valorisation</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>1 an au plus</b>	<b>1 à 5 ans</b>	<b>plus de 5 ans</b>			
<b>Instruments dérivés</b>		184		184	184	niveau 2
<b>Dettes financières</b>				-		
Dettes de location-financement (IFRS 16)	377	1.148	93	1.618	1.611	niveau 3
Etablissements de crédit	137.586	112.192		249.778	229.863	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	214.786	75.000	309.786	314.815	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	198.000	70.361	5.000	273.361	274.007	niveaux 1 & 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>355.963</b>	<b>398.487</b>	<b>80.093</b>	<b>834.543</b>	<b>820.296</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>						
Dettes commerciales	26.459			26.459	26.459	niveau 3
Autres dettes	14.609	18.791		33.400	33.400	niveau 3
Autres passifs financiers		1.267		1.267	1.267	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>41.068</b>	<b>20.058</b>		<b>61.126</b>	<b>61.126</b>	

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

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 2,45% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

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

**Instruments dérivés (passifs)**

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

Dans le cadre de son financement de € 22 M contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (variation de € - 0,32 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

À la suite des investissements réalisés au Royaume-Uni, un contrat de change à terme (FX Forward swap) a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP afin de couvrir le risque de change. Cette couverture sera reconduite semestriellement, le cas échéant et le montant des produits ou des charges à reporter est comptabilisé dans les comptes.

## Dettes financières

	EUR Milliers		
	Courant	Non courant	TOTAL
	1 an au plus	plus d'1 an	
<b>MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES</b>			
<b>Au 31.12.2021</b>	<b>355.963</b>	<b>478.580</b>	<b>834.543</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	10.000	109.078	<b>119.078</b>
- Remboursements d'emprunt	-44.774	-20.000	<b>-64.774</b>
- Dettes de loyer (IFRS 16)	38	4.187	<b>4.225</b>
- Sorties du périmètre		-68.000	<b>-68.000</b>
- Variations résultant des changements de taux de change	1	-39	<b>-38</b>
- Transfert court terme / long terme	-26.274	26.274	
- Autres	34	61	<b>95</b>
<b>Au 30.06.2022</b>	<b>294.988</b>	<b>530.141</b>	<b>825.129</b>

Se référer au commentaire de la page 4 sur le bilan consolidé et l'augmentation de l'endettement.

Au cours de la période de 6 mois se terminant au 30 juin 2022, la baisse nette des dettes financières à hauteur de 9,41 millions d'euros s'explique par :

- Les nouveaux emprunts du semestre (+ € 119 M), à savoir un emprunt obligataire de type « Green » de € 55 M (caractéristiques détaillées ci-dessous), un financement corporate de € 10 M, deux crédits de respectivement € 45 M et € 8 M dans le cadre des projets Victor Hugo et Astro ;
- La sortie du périmètre du crédit BGL dans Cloche d'Or Development suite à la cession de 50% de la participation (€ - 68 M) ;
- Les remboursements du semestre (€ -64,77 M) dont € 23,55 M de CP et MTN, l'emprunt obligataire de € 20 M arrivé à échéance ainsi que le rollover Belfius de € 20 M.

Durant la période de 6 mois se terminant au 30 juin 2022, le principal contrat de location immobilière concerné par la norme IFRS 16 est le bail du terrain pour le projet Fleet House en Angleterre. La dette de loyer initiale de ce nouveau contrat a été calculée en actualisant au taux de 5,10% les futurs paiements liés au contrat d'emphytéose.

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

### Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Les perspectives commerciales de nos projets et les flux de trésorerie y attachés n'entraînent pas de risque majeur de taux.

Dès lors, compte tenu de la structure de l'endettement du groupe et des taux fixes de l'endettement à long terme, l'analyse de sensibilité devient superflue. Comme les années précédentes, une telle analyse ne révélerait qu'un impact peu significatif. Sous réserve d'événements inconnus à la date de publication de ce rapport, ATENOR a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

### Caractéristiques principales des nouvelles émissions obligataires du S1-2022 :

#### N° 1 – 2022 - 2028

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » émis dans le cadre du programme EMTN
- Montant : € 55.000.000
- Intérêt de 4,625 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 4,26 %
- Date d'émission : 05.04.2022
- Date d'échéance : 05.04.2028
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002844257
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius, KBC et Degroof Petercam



<b>DETTES FINANCIERES au 30.06.2022</b>		
		<b>Valeur nominale en EUR</b>
<b>Emprunts obligataires</b>		
Emprunt obligataire "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55.000.000
<b>Total emprunts obligataires</b>		<b>345.000.000</b>
<b>Etablissements de crédit</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
Projets	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 Sillex)	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 Victo Hugo)	45.000.000
	Astro (via Highline)	8.000.000
<b>Total établissements de crédit</b>		<b>224.733.700</b>
<b>Autres emprunts</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>Total autres emprunts</b>		<b>250.050.000</b>
<b>Dettes de loyers (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>Total dettes de loyers</b>		<b>5.844.050</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>		<b>825.627.750</b>

#### **Niveaux hiérarchiques des valorisations :**

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

Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, tels que les emprunts obligataires et les (E)MTN repris en « autres emprunts », la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

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

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

Niveau 3 : Données non observables de marché

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

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

**Note 14. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

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

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

Ce SOP 2022 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 10 au 31 mars 2025, du 9 au 31 mars 2026 et du 8 au 31 mars 2027.

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

**Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Comme annoncé dans le communiqué publié le 29 août 2022, le Conseil d'Administration a approuvé la nomination en tant que membre du Comité Exécutif d'ATENOR de la société Value Add Consulting SRL, représentée par Monsieur Laurent Jacquemart. Il lui a attribué, à dater du 5 septembre 2022, la fonction de Chief Financial Officer en remplacement de Monsieur Sidney D. Bens.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2022 n'est à signaler.

## **E. Déclaration des responsables**

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

- Les états financiers résumés au 30 juin 2022 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- Ce rapport semestriel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir page 5 du présent document) ;
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

---

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

## **F. Contrôle externe**

### **Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Atenor SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2022**

---

#### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de ATENOR SA arrêté au 30 juin 2022 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

#### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

#### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, 1 septembre 2022  
EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire, représenté par Carlo-Sébastien D'Addario\*  
Associé

*\*Agissant au nom d'une SRL*