



RESULTATS ANNUELS 2022

Information règlementée

La Hulpe, le 10 mars 2023

RÉSULTAT ANNUEL : € -0,84 M

En ligne avec la communication du trading update de novembre 2022, Atenor clôture l'exercice 2022 sur une légère perte de € -0,84 M.

DIVIDENDE BRUT* : € 2,67 par action (+5%)

Sur base des perspectives pour les prochaines années, Atenor maintient sa politique de dividende attractif et en hausse régulière. Tout comme par le passé, en situation de cycle conjoncturel bas, Atenor ouvre l'opportunité d'un dividende optionnel.

* sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 28.04.2023

CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine entraînant la crise énergétique, le retour de l'inflation et une hausse subite des taux au cours de l'été. Cette situation macroéconomique a plongé les investisseurs dans un mode « wait & see » qui n'a pas permis à Atenor de conclure les cessions envisagées dans le marché du bureau. Par contre, dans un marché locatif actif au niveau européen (+16%), Atenor a réalisé son meilleur score depuis 4 ans en concluant des locations pour plus de 100.000 m². Les ventes en résidentiels ont été portées par une vente en bloc en Belgique et la bonne tenue du marché en Roumanie.

Atenor a investi en 2022 dans 4 projets pour un montant total de € 50,5 M représentant une surface de 38.000 m².

PORTEFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT : 35 PROJETS RÉPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1.300.000 M²

La présence active (équipes locales) d'ATENOR dans 10 pays offre une diversification particulière, source de résilience et d'opportunités. Le portefeuille compte à ce jour 1.300.000 m², répartis entre 74 % de bureau et 20% de résidentiel (soit l'équivalent de ± 6.000 logements en développement).

ATENOR, ACTING FOR SUSTAINABILITY

Atenor a poursuivi les efforts entrepris dans le domaine du développement durable avec la volonté d'implémenter concrètement un niveau élevé de durabilité dans chacun des projets en portefeuille.

Lors de sa première participation, Atenor a obtenu le plus haut score de 5 étoiles sur 5 attribuées par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier. Le score obtenu de 5 étoiles est la reconnaissance aux entreprises figurant parmi les 20% au top du benchmark.

A cette reconnaissance viennent également s'ajouter les titres de **Regional Listed Sector Leader Europe** et de **Global Listed Sector Leader**.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO COMMENTE :

« Notre création de valeur est un travail qui s'inscrit dans le temps. Depuis 3 ans, nous subissons des crises soudaines et inédites dont le désordre qu'elles engendrent fige pour un temps les agents économiques. Ces crises provoquent également des redéfinitions de priorités et d'attentes de la part de ces mêmes acteurs économiques. La qualité des projets en portefeuille, localisations et performances durables, ont le potentiel réaffirmé de rencontrer la demande qui émerge après ces crises. C'est pour ces raisons que le potentiel bénéficiaire doit être apprécié sur une période au-delà de l'année 2023, eu égard à l'incertitude qui prévaut encore dans les marchés en ce début d'année. »

*

*

*



Projets en Portefeuille

A la suite des dernières transactions survenues en 2022, le portefeuille totalise 35 projets répartis dans 10 pays pour une surface d'environ 1.300.000 m².

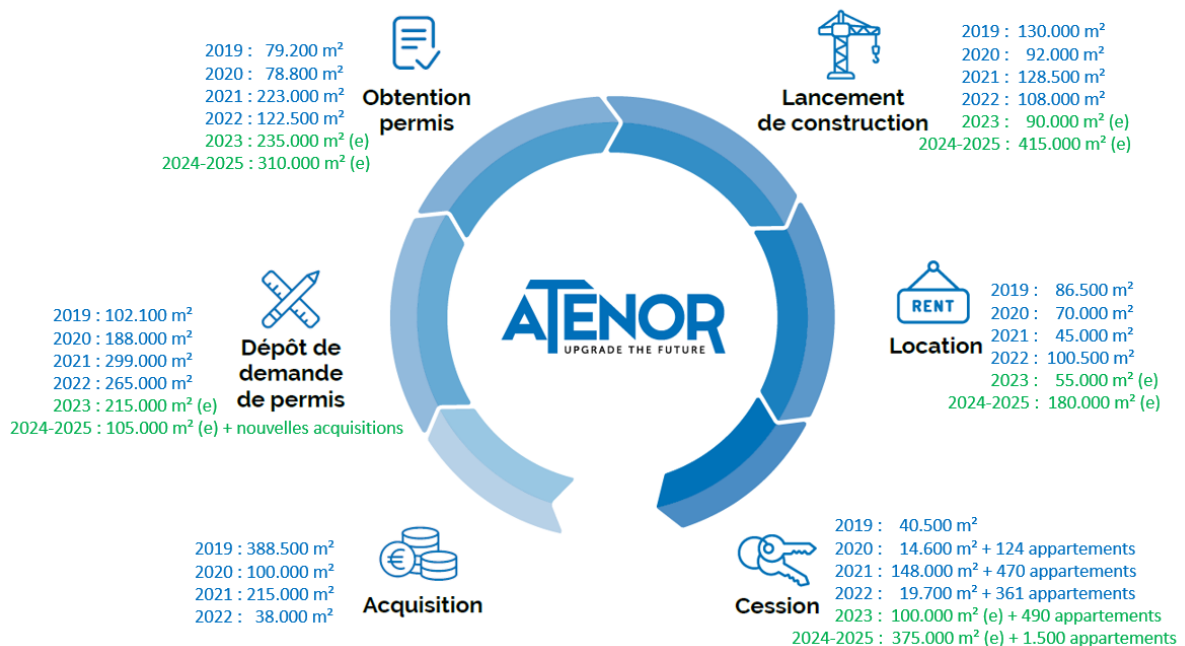
Toutes les acquisitions ont été réalisées dans le cadre de notre plan de croissance internationale, en veillant tout particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité et de certification.

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

A. Aperçu général du niveau d'activité

Les surfaces mentionnées ci-dessous s'entendent comme brutes (hors-sol) et tiennent uniquement compte de la quote-part d'Atenor au 31.12.2022.

Cycle de création de valeur



Acquisition : A Bruxelles, Atenor a acheté le projet Astro 23, ancien siège de la banque Nagelmackers, en vue de procéder à sa totale rénovation et d'y incorporer une vingtaine de logements (10.250 m²). En septembre, Atenor a également acquis 2 nouveaux projets à Lisbonne (Portugal) : (1) la société MULTI39 disposant d'un permis de construire pour le développement de 14.900 m² de bureaux et 450 m² de commerce et (2) un projet situé face à la Gare de Oriente qui prévoit la construction d'un bâtiment mixte de bureaux (6.800 m²) et de commerces (1.800 m²). En fin d'année, Atenor a également remporté un concours portant sur le développement du Lot 48 à Belval, en partenariat avec la société Arhs Developments (3.800 m², part Atenor). Ces acquisitions s'inscrivent dans le plan de croissance internationale, visant à élever le niveau d'activité dans chaque pays tout en réduisant la durée moyenne de développement des projets.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs ont été introduites conformément aux objectifs : Bruxelles, Luxembourg, Budapest, Londres. D'une manière générale, la durée moyenne de développement du portefeuille a diminué en 2022.

Obtention de permis d'urbanisme : La baisse de la superficie en 2022 vs 2021 provient de quelques délais administratifs constatés au 31 décembre 2022, sans conséquence sur le développement des projets concernés. Notamment, le permis à Londres (10 NBS) qui a été obtenu début 2023.



Lancement de construction : Le lancement des constructions a été tempéré en 2022 par les circonstances de marché. Nous avons privilégié le lancement des constructions pour les projets totalement ou partiellement loués/vendus ou dans les marchés affichant un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Il en a été ainsi pour les constructions de logements (City Dox à Bruxelles et Lake 11 Home&Park à Budapest) et Well'be à Lisbonne.

Location : Les locations à Luxembourg (Cloche d'Or, 34.000 m²), Budapest (Bakerstreet, 17.500 m²) et Varsovie (Fort 7, hôtel 14.000 m²) ont été les plus marquantes de l'exercice. Ces locations confirment le grand dynamisme du marché « après Covid » dans lequel nos hypothèses de travail se trouvent confortées.

Cession : Comme expliqué ci-après, le secteur immobilier a été impacté par la hausse soudaine des taux d'intérêt au cours de l'été 2022. L'investissement dans le secteur du bureau a connu un net ralentissement entraînant le report des cessions envisagées. En dépit de ces circonstances, nos ventes en résidentiel ont été excellentes, poussées par la vente d'un bloc de 178 logements du projet City Dox à Bruxelles, et le succès commercial du projet haut de gamme UP-Site à Bucarest.

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

Les 4 axes de la politique de durabilité d'ATENOR sont repris dans le Sustainability Report 2022 :

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

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

Le rapport financier 2022 exposera les métriques retenus par Atenor pour évaluer sa position et son évolution en termes de durabilité. Atenor se place ainsi en précurseur par rapport aux recommandations du CSRD.

Ces critères illustrent également de manière concrète certains points qui ont contribué à l'obtention du plus haut score de 5 étoiles sur 5 attribuées par le **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier.

B. Perspectives pour 2023

Après la crise Covid en 2020, qui a ralenti les phases d'obtention de permis et de location de bureaux, après la perturbation de la chaîne d'approvisionnement et la hausse des coûts de matériaux qui ont entamé le lancement des constructions, l'année 2022 a été marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine entraînant la crise énergétique, le retour de l'inflation et une hausse subite des taux au cours de l'été. Cette situation macroéconomique a plongé les investisseurs dans un mode « wait & see ».

Nous constatons que ce climat d'incertitude persiste en ce début d'année 2023.

Dans ces conditions, et compte tenu de la spécificité de notre métier de développeur, il est prématuré de donner une guidance pour les résultats 2023. Néanmoins, sur base de l'évolution du portefeuille des projets et de leur positionnement en termes ESG, nous prévoyons, d'ici fin 2025 la réalisation d'une marge brute de l'ordre de € 300 millions, correspondant à la cession d'approximativement 475.000 m² de bureaux et 2.000 appartements. La persistance du climat d'incertitude macro-économique ne nous permet pas de préciser à ce stade le calendrier de réalisation de la marge brute projetée.

Le portefeuille a fortement évolué en 2022 en termes de maturité sur le cycle de création de valeur. La *durée moyenne pondérée restante* (fonction bureau/résidentiel et tous pays confondus) de développement des projets en portefeuille était au 31.12.2022 de 3 ans comparée à 4,03 au 31.12.2021. Le portefeuille dans son ensemble et chaque projet en particulier s'est donc rapproché au cours des dernières années du momentum de réalisation de la valeur créée.

En outre, nous continuons de constater, sur tous les marchés, l'émergence des critères ESG dans les décisions des locataires et des investisseurs en bureau ainsi que l'importance des indicateurs de consommation énergétiques dans le résidentiel.



C. Rapport de gestion

Atenor a terminé l'exercice 2022 sur un résultat net consolidé de -0,84 million d'euros, à comparer à 38,07 millions d'euros en 2021. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende brut de € 2,67 par action, en hausse de 5% par rapport à l'année précédente.

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

Résultats	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net consolidé (part de groupe)	-0,843	38.069
Résultat par action (en euros) ¹	-0,13	5,66
Nombre d'actions	7.038.845	7.038.845
Dont actions propres	313.427	313.427
Bilan	31.12.2022	31.12.2021
Total de l'actif	1.275.473	1.229.814
Trésorerie de fin de période	25.168	92.116
Endettement net (-)	-867.477	-742.427
Total des capitaux propres consolidés	273.618	301.043

¹ Tenant compte du nombre moyen pondéré d'actions détenues pendant l'exercice (voir page 7, Résultat par action).
Le résultat par action s'élève à € -0,13 si on considère le nombre total d'actions de 7.038.845.

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2022 s'établissent à 41,01 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Twist) pour un total de € 18,17 millions d'euros, (b) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,37 M), (c) les revenus complémentaires issus de la vente en 2021 de l'immeuble Vaci Greens E (€ 1,77 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Nysdam (La Hulpe), Astro 23 (Bruxelles), Arena Business Campus A (Budapest), @Expo (Bucarest) et UBC II (Varsovie) totalisant € 4,74 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 21,28 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 des projets cédés Vaci Greens E et Buzz (€ 3,87 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 19,46 millions d'euros contre 64,16 millions d'euros en 2021. Il est majoritairement influencé par le résultat de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 3,22 M), des résultats sur des immeubles de bureaux prévendus Au Fil des Grands Prés et vendus Vaci Greens et Buzz (€ 6,22 M), la revalorisation de l'immeuble Nysdam suite au reclassement en immeuble de placement (€ 5,92 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles Nysdam, Astro 23, Cloche d'Or, @Expo et Arena Business Campus A (total de € 2,83 M). Les autres charges diverses non activables (précomptes immobiliers, frais de personnel, amortissements, ... ; € -12,61 M) complètent le résultat opérationnel.

Le résultat financier net s'établit à -16,17 millions d'euros contre -11,90 millions d'euros en 2021. L'augmentation des charges financières nettes (€ 5,08 M par rapport à 2021) s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (+€ 125,05 M par rapport à 2021) couplée à la légère baisse des activations (IAS 23 ; € -0,19 M comparé à 2021) liées aux développements en cours.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à -1,36 million d'euros (contre € -11,88 M en 2021). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets City Dox et Twist (total de € -1,08 M).

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à -0,84 million d'euros comparé à 38,07 millions d'euros en 2021.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 273,62 millions d'euros (contre 301,04 millions d'euros au 31 décembre 2021) soit 21,45 % du total bilantaire en baisse de 27,42 millions d'euros comparé au 31 décembre 2021 notamment suite au paiement des dividendes et aux écarts de conversion.



Au 31 décembre 2022, l'**endettement consolidé net** du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 867,48 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 742,43 millions d'euros au 31 décembre 2021. Pour rappel, Atenor a émis, en avril 2022, un emprunt obligataire à 6 ans de type « Green » d'un montant de € 55 M.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 533,68 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 358,96 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 25,17 millions d'euros contre 92,12 millions d'euros à fin 2021.

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 962,41 millions d'euros, en augmentation de 29,42 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (932,99 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement :

- des « dépenses capitalisées » et « entrées du périmètre » qui enregistrent, d'une part, les acquisitions des projets 10 NBS (Londres), Astro 23 (Bruxelles), Campo Grande et Oriente (Lisbonne) pour un total de 48,31 millions d'euros et d'autre part, la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Pulsar (Düsseldorf), Well'Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 160,32 millions d'euros ;
- des « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d'appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 25,45 millions d'euros ;
- des « sorties de périmètre » relatives au stock du projet Cloche d'Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d'Or Development (€ 135,91 M) ;
- des transferts de catégories, pour l'essentiel eu égard à l'immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,40 millions d'euros (voir note 9) ;
- de l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,24 millions d'euros ; et
- de l'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable du forint hongrois (10,84 millions d'euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres.

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 186 avec la Banque Populaire Rives de Paris.

Dans le cadre de son Green Finance Framework (GFF), Atenor continuera l'utilisation de sa ligne Green EMTN et de ses lignes CP & 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 2,58% (vs 2,40% en 2021).

Actions propres

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice 2022 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Au 31 décembre 2022, Atenor Long Term Growth SA détient 150.000 actions Atenor.

Le nombre d'actions Atenor détenues à cette même date par la filiale Atenor Group Investments s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2021). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2018 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

**Proposition dividende**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 28 avril 2023 le versement, au titre de l'exercice 2022, d'un dividende brut de 2,67 euros par action (en hausse de 5% par rapport à 2021), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,87 euro par titre, sous la forme d'un dividende optionnel.

Calendrier Financier

- Assemblée Générale Ordinaire 2022	28 avril 2023
- Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2023	17 mai 2023
- Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AGO)	30 mai 2023
- Résultats semestriels 2023	1 septembre 2023
- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2023	20 novembre 2023
- Assemblée Générale Ordinaire 2023	26 avril 2024

Contacts et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphane Sonnevile SA, CEO ou Laurent Jacquemart pour Value Add Consulting SRL, CFO.

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



D. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		2022	2021
Produits des activités ordinaires		41.008	174.118
Chiffre d'affaires		34.991	168.068
Produits locatifs des immeubles		6.017	6.050
Autres produits opérationnels		21.278	23.214
Résultat sur cession d'actifs financiers		13.091	4.505
Autres produits opérationnels		8.188	18.703
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-1	6
Charges opérationnelles (-)		-42.823	-133.169
Matières premières et consommables utilisés (-)		-155.462	-361.163
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		173.229	314.708
Frais de personnel (-)		-5.430	-4.776
Dotations aux amortissements (-)	8	-869	-788
Ajustements de valeur (-)	9	5.345	-204
Autres charges opérationnelles (-)		-59.636	-80.946
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT		19.463	64.163
Charges financières (-)		-18.555	-13.478
Produits financiers		2.386	1.576
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	10	-3.016	-2.480
RESULTAT AVANT IMPOTS		278	49.781
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	5	-1.357	-11.880
RESULTAT APRES IMPOTS		-1.079	37.901
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE		-1.079	37.901
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-236	-168
Résultat Part de Groupe		-843	38.069
RESULTAT PAR ACTION		EUR	
		2022	2021
Nombre total d'actions émises		7.038.845	7.038.845
dont actions propres		313.427	313.427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6.725.086	6.724.981
Résultat de base par action		-0,13	5,66
Résultat dilué par action		-0,13	5,66
Proposition de dividende brut par action		2,67	2,54
Autres éléments du résultat global		EUR Milliers	
		2022	2021
Résultat Part de Groupe		-843	38.069
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel		667	-168
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecarts de conversion		-10.489	18.705
Couverture de flux de trésorerie	13	554	183
Résultat global total du groupe		-10.111	56.789
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-236	-168

**D. Etats financiers résumés (suite)****Etat consolidé de la situation financière****ACTIFS**

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2022	31.12.2021
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>		237.510	163.092
Immobilisations corporelles	8	8.981	4.480
Immeubles de placement	9	21.482	
Immobilisations incorporelles		223	25
Participations mises en équivalence	10	83.380	78.729
Actifs d'impôt différé		3.670	3.267
Autres actifs financiers non courants	12	97.248	56.986
Clients et autres débiteurs non courants	12	22.526	19.605
<u>ACTIFS COURANTS</u>		1.037.963	1.066.722
Stocks	11	962.407	932.994
Autres actifs financiers courants	12	337	1.523
Actifs d'impôt exigible		1.182	3.755
Clients et autres débiteurs courants		39.040	24.770
Paievements d'avance courants		103	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	25.093	90.881
Autres actifs courants		9.801	12.774
TOTAL DE L'ACTIF		1.275.473	1.229.814

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2022	31.12.2021
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>		273.618	301.043
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>		271.373	298.563
Capital souscrit		133.621	133.621
Réserves		152.825	180.015
Actions propres (-)		-15.073	-15.073
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>		2.245	2.480
<u>Passifs non courants</u>		546.143	510.036
Passifs non courants portant intérêt	13	533.679	478.580
Provisions non courantes		5.263	9.526
Obligation de pension		442	1.094
Instruments dérivés	13	-370	184
Passifs d'impôt différé		945	594
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		4.797	18.791
Autres passifs non courants		1.387	1.267
<u>Passifs courants</u>		455.712	418.735
Passifs courants portant intérêt	13	358.965	355.963
Provisions courantes		7.701	4.512
Passifs d'impôt exigible		3.488	6.995
Fournisseurs et autres créditeurs courants		74.098	42.563
Autres passifs courants		11.460	8.702
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1.275.473	1.229.814



D. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2022	31.12.2021
Opérations d'exploitation			
- Résultat Part de Groupe		-843	38.069
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-237	-168
- Résultat des participations mises en équivalence	10	3.016	2.480
- Charges d'intérêt		16.556	11.617
- Revenus d'intérêt		-2.370	-1.569
- Impôts courants	5	1.445	10.013
<i>Résultat de l'exercice</i>		17.567	60.442
- Amortissements (Dotations / Reprises)	8	869	788
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		579	204
- Résultat de change non réalisé		171	-299
- Ajustements de juste valeur	9	-5.924	0
- Provisions (Dotations / reprises)		-6.265	-551
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	5	-87	1.867
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-13.090	-4.511
- Plans d'options sur actions / IAS 19		0	0
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		-23.747	-2.502
- Variation de stock		-177.554	-320.830
- Variation des créances et autres montants à recevoir		10.104	80.562
- Variation des dettes commerciales		7.365	8.199
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-406	384
- Variation des autres créances et dettes		7.258	-34.913
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-153.233	-266.598
- Intérêts reçus		2.370	1.569
- Impôts sur le résultat payés		-5.289	-8.524
- Impôts sur le résultat reçus		3.146	230
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-159.186	-215.383
Opérations d'investissement			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1.166	-656
- Acquisitions d'immobilisations financières		-1.814	-46.898
- Nouveaux prêts accordés		-10.190	-8.005
<i>Sous-total des investissements acquis</i>		-13.170	-55.559
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	6
- Cessions d'immobilisations financières		17.011	71.752
- Remboursements d'emprunts		483	85
<i>Sous-total des investissements cédés</i>		17.494	71.843
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		4.324	16.284
Opérations de financement			
- Augmentation de capital			
- Nouveaux emprunts		212.364	309.743
- Remboursements d'emprunts		-90.760	-54.900
- Intérêts payés		-14.188	-8.904
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-17.078	-16.272
- Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-410
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		89.928	229.257
Variation nette de la période		-64.934	30.158
- Trésorerie de début d'exercice		92.116	67.887
- Variation nette de trésorerie		-64.934	30.158
- Effet de la variation des taux de change		-2.014	-5.929
- Trésorerie de fin d'exercice	12	25.168	92.116



D. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2021										
Solde d'ouverture au 01.01.2021		72.039	61.582	-367	-15.073	173.464	-841	-32.240	2.648	261.212
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	38.069	-	-	-168	37.901
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	183	-	-	-168	18.705	-	18.720
Résultat global total		-	-	183	-	38.069	-168	18.705	-168	56.621
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-16.272
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paievements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	(518)	-	-	-	-518
Solde de clôture au 31.12.2021		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043
2022										
Solde d'ouverture au 01.01.2022		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1.079
Autres éléments du résultat global (1)		-	-	554	-	-	667	-10.489	-	-9.268
Résultat global total		-	-	554	-	-843	667	-10.489	-236	-10.347
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-	-17.078
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paievements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 31.12.2022		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-342	-24.024	2.244	273.618

(1) Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Il a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par la dégradation du HUF au cours de l'année (-8,18 millions d'euros).



NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2022

Note 1. Information corporate

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 9 mars 2023.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2022 sont inchangées 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 IAS40 « Immeubles de placements » appliquée à partir de la clôture semestrielle 2022.

Le conflit en Ukraine n'a pas d'influence sur les règles d'évaluation. Atenor ne réalise aucun développement immobilier en Russie et en Biélorussie et n'a, par ailleurs, aucune activité professionnelle avec ces deux pays. Atenor respecte les sanctions internationales imposées à l'encontre de ces pays.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris en page3.

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2022 dans l'Union Européenne

- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- *Améliorations annuelles 2018-2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)

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 la Société.

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2022

- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants et passifs non-courants avec covenants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Passif Locatif dans une Transaction de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

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

Note 3. Information saisonnière

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

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



régulier et d'un contrôle interne assuré par :

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

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

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

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

Note 4. 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 au deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

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

Au 31 décembre 2022, la segmentation met en évidence la contribution positive des projets en Europe Centrale au résultat consolidé.

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

EUR Milliers

	31.12.2022			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
Produits des activités ordinaires	36.114	4.894	41.008	74.675	99.443	174.118
Chiffre d'affaires	33.082	1.909	34.991	72.917	95.151	168.068
Produits locatifs des immeubles	3.032	2.985	6.017	1.758	4.292	6.050
Autres produits opérationnels	16.155	5.123	21.278	20.090	3.124	23.214
Résultat sur cession d'actifs financiers	13.091		13.091	4.505		4.505
Autres produits opérationnels	3.065	5.123	8.188	15.579	3.124	18.703
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-1		-1	6		6
Charges opérationnelles (-)	-35.200	-7.623	-42.823	-74.932	-58.237	-133.169
Matières premières & consommables utilisés (-)	-67.041	-88.421	-155.462	-269.662	-91.501	-361.163
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	76.610	96.619	173.229	260.788	53.920	314.708
Frais de personnel (-)	-4.625	-805	-5.430	-3.912	-864	-4.776
Dotations aux amortissements (-)	-673	-196	-869	-573	-215	-788
Ajustements de valeur (-)	5.411	-66	5.345	-256	52	-204
Autres charges opérationnelles (-)	-44.882	-14.754	-59.636	-61.317	-19.629	-80.946
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	17.069	2.394	19.463	19.833	44.330	64.163
Charges financières (-)	-21.859	3.304	-18.555	-15.673	2.195	-13.478
Produits financiers	2.353	33	2.386	1.576		1.576
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-3.016		-3.016	-2.480		-2.480
RESULTAT AVANT IMPOTS	-5.453	5.731	278	3.256	46.525	49.781
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-1.304	-53	-1.357	-8.014	-3.866	-11.880
RESULTAT APRES IMPOTS	-6.757	5.678	-1.079	-4.758	42.659	37.901
Résultat après impôts des activités abandonnées						
RESULTAT DE L'EXERCICE	-6.757	5.678	-1.079	-4.758	42.659	37.901
Eliminations intercos	4.866	-4.866	0	2.837	-2.837	0
RESULTAT CONSOLIDE	-1.891	812	-1.079	-1.921	39.822	37.901
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-236		-236	-168		-168
Résultat Part de Groupe	-1.655	812	-843	-1.753	39.822	38.069



EUR Milliers

ACTIFS

	31.12.2022			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
ACTIFS NON COURANTS	236.912	598	237.510	162.664	428	163.092
Immobilisations corporelles	8.560	421	8.981	4.128	352	4.480
Immeubles de placement	21.482		21.482			
Immobilisations incorporelles	119	104	223	21	4	25
<i>dont goodwill</i>			0			0
Participations mises en équivalence	83.380		83.380	78.729		78.729
Actifs d'impôt différé	3.670		3.670	3.267		3.267
Autres actifs financiers non courants	97.175	73	97.248	56.914	72	56.986
Clients et autres débiteurs non courants	22.526		22.526	19.605		19.605
ACTIFS COURANTS	660.505	377.458	1.037.963	788.665	278.057	1.066.722
Stocks	612.039	350.368	962.407	674.026	258.968	932.994
Autres actifs financiers courants	337		337	1.523		1.523
Actifs d'impôt exigible	608	574	1.182	3.551	204	3.755
Clients et autres débiteurs courants	32.828	6.212	39.040	19.088	5.682	24.770
Paiements d'avance courants	103		103	25		25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.318	15.775	25.093	80.759	10.122	90.881
Autres actifs courants	5.272	4.529	9.801	9.693	3.081	12.774
TOTAL DE L'ACTIF	897.417	378.056	1.275.473	951.329	278.485	1.229.814

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	289.586	-15.968	273.618	309.152	-8.109	301.043
Capitaux propres - Part du Groupe	287.341	-15.968	271.373	306.672	-8.109	298.563
Capital souscrit	133.621		133.621	133.621		133.621
Réserves	168.793	-15.968	152.825	188.124	-8.109	180.015
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
Participations ne donnant pas le contrôle	2.245		2.245	2.480		2.480
Passifs non courants	525.595	20.548	546.143	476.249	33.787	510.036
Passifs non courants portant intérêt	514.119	19.560	533.679	460.962	17.618	478.580
Provisions non courantes	5.263		5.263	4.795	4.731	9.526
Obligation de pension	442		442	1.094		1.094
Instruments dérivés		-370	-370		184	184
Passifs d'impôt différé	945		945	594		594
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	4.797		4.797	8.775	10.016	18.791
Autres passifs non-courants	29	1.358	1.387	29	1.238	1.267
Passifs courants	82.236	373.476	455.712	165.928	252.807	418.735
Passifs courants portant intérêt	357.516	1.449	358.965	354.811	1.152	355.963
Provisions courantes	3.953	3.748	7.701	2.135	2.377	4.512
Passifs d'impôt exigible	3.467	21	3.488	4.193	2.802	6.995
Fournisseurs et autres créditeurs courants	38.058	36.040	74.098	32.467	10.096	42.563
Autres passifs courants	10.484	976	11.460	8.164	538	8.702
Eliminations intercos / non alloué	-331.242	331.242		-235.842	235.842	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	897.417	378.056	1.275.473	951.329	278.485	1.229.814



Note 5. Impôts sur le résultat

Ventilation des taxes	EUR Milliers	
	2022	2021
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.475	-10.839
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	31	826
Total impôts courants	-1.444	-10.013
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	-357	-223
Afférents aux pertes fiscales	444	-1.644
Total impôts différés	87	-1.867
Total impôts courants et différés	-1.357	-11.880

Se référer aux commentaires à la page 4

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers	
	2022	2021
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	17.078	16.272

Note 7. Capital

Durant l'exercice, 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 :

<u>Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle</u>	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2022 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	105	1.834
- cessions	-105	-1.834
Au 31.12.2022 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427

Pour rappel, Atenor SA ne détient plus aucune action propre au 31.12.2022 (situation inchangée par rapport au 31.12.2021). 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 servir les plans d'options sur actions (2018 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

Les actions acquises durant l'exercice ont été achetées et immédiatement cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Note 8. Immobilisations corporelles

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 8,98 millions d'euros au 31.12.2022 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 € 5,36 M et sont essentiellement liés à la comptabilisation des droits d'utilisation du terrain (150 ans) du projet 10 NBS en Angleterre (€ 4,32 M) ainsi qu'aux aménagements locatifs et achats de mobilier et matériel informatique (€ 0,75 M) réalisés par Atenor dans son nouvel espace de travail au Nysdam Campus.

Les amortissements de l'année s'élèvent à 0,85 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 entièrement loué et génère des revenus locatifs nets de 1,14 million d'euros au 31 décembre 2022. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra ultérieurement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

Il a 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. 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.

L'ajustement de 5,92 millions d'euros est repris dans la rubrique « Ajustements de valeur » de l'Etat consolidé du résultat global (page 7).

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	2022	2021
Au terme de l'exercice précédent		
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	5.924	
Investissements	156	
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)	15.402	
Au terme de l'exercice	21.482	0

Au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.

**Note 10. Participations mises en équivalence**

Participations	EUR Milliers	
	2022	2021
VICTOR ESTATES	814	926
VICTOR PROPERTIES	31	40
VICTOR BARA	4.262	4.312
VICTOR SPAAK	7.634	7.718
IMMOANGE	672	719
MARKIZAAT	10.294	10.183
CCN DEVELOPPEMENT		50.113
CCN HOUSING B1	2.154	
CCN HOUSING B2	785	
CCN OFFICE A1	9.243	
CCN OFFICE C-D	40.183	
DE MOLENS	368	125
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	2.736	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.225	4.386
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-35	207
LANKELZ FONCIER		
SQUARE 48	14	
Total	83.380	78.729

Mouvements des participations	EUR Milliers	
	2022	2021
Au terme de l'exercice précédent	78.729	64.180
Part dans le résultat	-3.016	-2.480
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	3.934	16.098
Transferts (vers) d'autres rubriques	3.733	931
Au terme de l'exercice	83.380	78.729

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE	-	1.996
- VICTOR ESTATES	-	5.370
- VICTOR PROPERTIES	-	299
- VICTOR BARA	-	2.294
- VICTOR SPAAK	-	4.069
- MARKIZAAT	5.536	-
- CCN DEVELOPMENT	-	10.220
- CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	-	30.100
- DE MOLENS	-	1.576
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	-	7.869
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-	14.992
- LANKELZ FONCIER	-	17.693

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

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

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



Par ailleurs, Atenor a souscrit, à hauteur de 50%, à la constitution de Lankelz Foncier SARL qui a repris les actifs et passifs d'Althea Fund Compartiment IV. Cette société développe le projet 'Perspectiv' (anciennement Lankelz) au Luxembourg. Pour rappel, en 2019, Atenor est entrée en partenariat (33%) avec AGRE et AXA par le biais de la société CCN Development dans le cadre du projet NOR.Bruxsels à Bruxelles. En 2021, cette participation a été portée à 50%. Dans la perspective du développement du projet et de sa commercialisation, quatre nouvelles entités, CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 et CCN Office C-D, ont été constituées par la société CCN Development en date du 1^{er} septembre 2022. Suite à la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development en juin 2022, cette dernière est dorénavant mise en équivalence.

Au 31 décembre 2022, les valeurs négatives des participations Lankelz Foncier SARL et CCN Development (respectivement € -1,88 M et € -2,79 M) ont été transférées vers la rubrique des provisions non courantes.

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

Note 11. Stocks

	EUR Milliers	
	2022	2021
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	932.994	775.706
Dépenses capitalisées	196.767	404.663
Cessions de l'exercice	-25.447	-90.262
Transition IFRS 15		
Sorties du périmètre	-135.912	-159.971
Entrées dans le périmètre	11.861	
Transferts de / vers la catégorie "stock"	-12.768	
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6.235	6.429
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-10.836	-3.604
Pertes de valeur (comptabilisées)	-514	-343
Pertes de valeur (reprises)	27	375
Mouvements de la période	29.413	157.287
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	962.407	932.994
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	189.377	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 962,41 millions d'euros, en augmentation de 29,41 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (932,99 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement :

- Des « dépenses capitalisées » et « entrées du périmètre » qui enregistrent, d'une part, les acquisitions de projets 10 NBS (Londres), Astro 23 (Bruxelles), Campo Grande et Oriente (Lisbonne) pour un total de 48,31 millions d'euros et d'autre part, la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Pulsar (Dusseldorf), Well'Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 160,32 millions d'euros ;
- Des « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d'appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 25,45 millions d'euros ;
- Des « sorties de périmètre » relatives au stock du projet Cloche d'Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d'Or Development (€ 135,91 M) ;
- Des transferts de catégories, pour l'essentiel eu égard à l'immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,40 millions d'euros (voir note 9) ;
- De l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,24 millions d'euros ;
- De l'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable du forint hongrois (10,84 millions d'euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres.

**Note 12. Actifs financiers courants et non courants**

EUR Milliers	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS			
Actifs financiers non courants			
Solde d'ouverture	56.986	19.605	
Acquisitions	10.191	10.734	
Cessions (-)	-483		
Entrées dans le périmètre	61.112		
Transferts (vers) d'autres rubriques	-30.556	-8.033	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation		220	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	-2		
Autre augmentation (diminution)			
Solde de clôture	97.248	22.526	
Juste valeur	97.248	22.526	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
Actifs financiers courants			
Solde d'ouverture	1.523	24.770	90.881
Acquisitions			
Cessions (-)	-1.160	-23.781	-63.775
Entrées dans le périmètre		963	4
Sorties du périmètre		-19.136	-116
Transferts (vers) d'autres rubriques		56.561	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-26	-66	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-271	-1.901
Solde de clôture	337	39.040	25.093
Juste valeur	337	39.040	25.093
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 de l'exercice s'explique notamment par les avances octroyées au cours de l'exercice (€ 9,66 M) ainsi que par la créance de € 61,11 M sur Cloche d'Or Development et son transfert à hauteur de 50% (-€ 30,56 M) vers la rubrique « Clients et autres débiteurs courants » suite à la cession de 50% de cette participation.

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

Au 31 décembre 2022, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent € 22,53 M. Ce poste reprend l'échéance 2024 de la créance actualisée sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 7,80 M), la créance actualisée relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,38 M) ainsi que les produits à recevoir liés aux ventes à l'avancement des appartements des projets Twist et City Dox Lots 5 et 7.1 (€ 12,35 M).

« Les clients et autres débiteurs courants » passent de € 24,77 M à € 39,04 M au 31 décembre 2022 en augmentation de € 14,27 M. Ils reprennent notamment :

- Le montant à encaisser en 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M) ;
- Les tranches de facturation des bureaux O2 et P du projet Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M) et des appartements du projet Twist (€ 2,18 M) ;
- Les créances sur les administrations de la TVA (€ 8,99 M) ;
- Le chiffre d'affaires acquis suite au compromis de vente signé de 5 activités productives du lot 3 du projet City Dox (€ 2,60 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 équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalents de trésorerie	EUR Milliers	
	31.12.2022	31.12.2021
Dépôts à court terme	75	1.235
Soldes bancaires	25.091	90.880
Soldes en caisse	2	1
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	25.168	92.116

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	1 an au plus	1 à 5 ans			
2022								
Instruments dérivés	-	(370)				(370)	(370)	niveau 2
Dettes financières								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	403	1.050	4.319			5.772	5.764	niveau 3
Etablissements de crédit	134.162	169.086				303.248	305.557	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	269.848	55.000			344.848	335.343	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	204.400	34.376				238.776	238.688	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	358.965	474.360	59.319			892.644	885.352	
Autres passifs financiers								
Dettes commerciales	35.865					35.865	35.865	niveau 3
Autres dettes	35.362	4.797				40.159	40.159	niveau 3
Autres passifs financiers		1.387				1.387	1.387	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	71.227	6.185				77.412	77.412	
	Courant			Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	1 an au plus	1 à 5 ans			
2021								
Instruments dérivés	-	184				184	184	niveau 2
Dettes financières								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	377	1.148	93			1.618	1.611	niveau 3
Etablissements de crédit	137.586	112.192				249.778	229.863	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	214.786	75.000			309.786	314.815	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	198.000	70.361	5.000			273.361	274.007	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	355.963	398.487	80.093			834.543	820.296	
Autres passifs financiers								
Dettes commerciales	26.459					26.459	26.459	niveau 3
Autres dettes	14.609	18.791				33.400	33.400	niveau 3
Autres passifs financiers		1.267				1.267	1.267	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	41.068	20.058				61.126	61.126	

(*) 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 2,58% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.



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 € 0,55 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 fin 2021 pour un montant de 20 millions GBP afin de couvrir le risque de change. Cette couverture a été reconduite au 30 juin 2022. Il n'a pas été renouvelé à l'échéance du 31 décembre 2022.

Dettes financières

	EUR Milliers		
	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2021	355.963	478.580	834.543
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	75.074	137.027	212.101
- Remboursements d'emprunt	-70.047	-20.593	-90.640
- Dettes de loyer (IFRS 16)	442	4.128	4.570
- Sorties du périmètre		-68.000	-68.000
- Variations résultant des changements de taux de change	24	-98	-74
- Transfert court terme / long terme	-2.558	2.558	0
- Autres	67	77	144
Au 31.12.2022	358.965	533.679	892.644

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

Au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022, la hausse nette des dettes financières à hauteur de 58,10 millions d'euros s'explique par :

- Les nouveaux emprunts de l'exercice (+ € 212,10 M), notamment un emprunt obligataire de type « Green » de € 55 M (caractéristiques détaillées ci-dessous), un financement corporate de € 60 M, trois crédits de respectivement € 45 M, € 8 M et € 2,9 M dans le cadre des projets Victor Hugo 186, Astro 23 et UP-site Bucharest, trois (E)MTN pour un total de € 13,5 M et l'augmentation de l'encours des crédits des projets Twist (€ 10,32 M) et City Dox (€ 2,3 M) ;
- 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 de l'année (€ -90,64 M) dont € 48,10 M de CP et MTN, l'emprunt obligataire de € 20 M arrivé à échéance ainsi que le roll-over Belfius de € 20 M.

En 2022, le principal contrat de location immobilière concerné par la norme IFRS 16 est le bail du terrain pour le projet 10 NBS en Angleterre. La dette de loyer initiale de ce nouveau contrat (€ 4,32 M) 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 de l'émission obligataire 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

DETTES FINANCIERES

			Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires			
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) - à 4,625%		05.04.2022 au 05.04.2028	55.000.000
Total emprunts obligataires			345.000.000
Etablissements de crédit			
Atenor Group Participations			9.000.000
Atenor Long Term Growth			6.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)		10.000.000
Atenor	Corporate (Belfius)		60.000.000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de Fi		14.989.973
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)		13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite	Île)	20.300.000
	Realex (via Leaselex)		50.000.000
	Realex (via Immo Sillex)		10.000.000
	Beaulieu (via Atenor)		18.900.000
	Astronomie (via Highline)		7.490.196
	Twist (via Atenor Luxembourg)		16.982.000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)		45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)		17.875.000
	UP-site (via NOR Residential Solutions)		2.903.000
Total établissements de crédit			303.320.169
Autres emprunts			
CP	2023		149.900.000
MTN	2023		14.500.000
	2024		1.000.000
	2025		5.000.000
	2026		500.000
EMTN	2023		30.000.000
	2024		8.100.000
	2025		10.000.000
	2026		2.500.000
	2027		5.000.000
Green EMTN	2024		10.000.000
	2025		2.500.000
Total autres emprunts			239.000.000
Dettes de loyers (IFRS 16)			
Atenor Luxembourg			702.512
Atenor France			308.158
Atenor Deutschland			138.792
Atenor Hungary			91.823
Atenor Romania			211.182
Fleethouse			4.319.992
Total dettes de loyers			5.772.459
TOTAL DETTES FINANCIERES			893.092.628



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. Principaux risques et incertitudes

Le secteur immobilier a été impacté par la hausse subite des taux d'intérêt au cours de l'été 2022. L'aboutissement de la création de valeur pour un développeur immobilier est la vente de ses projets à des investisseurs. La guerre en Ukraine et ses conséquences économiques directes et indirectes ont entraîné un climat d'incertitude parmi les investisseurs et particulièrement les investisseurs en immobilier. L'attitude attentiste des investisseurs constatée depuis fin 2022 se poursuit en ce début 2023. Pour Atenor, plusieurs cessions de projets ont été post-posées, entraînant un report de résultats et temporairement une hausse du degré d'endettement. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

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

Au 31 décembre 2022, Atenor n'est confrontée à aucun litige matériel.

Note 16. Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important depuis le 31 décembre 2022 n'est à signaler.

D. Déclaration des responsables

Stéphan Sonnevile SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Laurent Jacquemart pour Value Add Consulting SRL, attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 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 consolidation¹;
- Ce rapport annuel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

E. Contrôle externe

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

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