

JAARRESULTATEN 2023¹

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 1 maart 2024

JAARLIJKS RESULTAAT: € -107,13 M

Atenor sluit het boekjaar 2023 af met een verlies van € -107,13 M na verrekening van € 20,5 M aan gerealiseerde impairments (waardeverminderingen) en € 39,8 M aan niet-gerealiseerde impairments. De netto financiële kosten bedroegen € 31,80 M.

VERANDERINGEN IN DE BALANS: VERBETERING VAN DE SOLVENCY RATIO TOT 29,9%

De solvency ratio (eigen vermogen / eigen vermogen + netto financiële schuld) verbeterde tot 29,9% in vergelijking met 24,0% op 31 december 2022.

De voorraad is geëvolueerd onder invloed van de bouwwerken (€ 194,34 M is geïnvesteerd in projecten), desinvesteringen en impairments. Het bedraagt € 993,27 M op 31 december 2023 tegenover € 962,41 M op 31 december 2022.

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt € 344,31 M, dat is € 7,87 per aandeel, voornamelijk als gevolg van het resultaat van het boekjaar en de kapitaalverhogingen ter waarde van € 183,57 M (na aftrek van de kosten) van 27 juni en 30 november 2023.

De netto schuld bedraagt € 807,04 M tegenover een netto schuld van € 867,48 M op 31 december 2022.

Zoals reeds aangekondigd vervangt de groep geleidelijk de corporate financing door project financing. De bankfinanciering vertegenwoordigt 53,64% van de totale netto schuld in vergelijking met 34,96% op 31 december 2022 (vermindering van de financiering op de financiële markten).

WAARDECREATIECYCLUS

Ondanks een tekort aan verkopen van afgeronde projecten en gelet op de toestand van de investeringsmarkt voor kantoren, heeft de portefeuille vooruitgang geboekt in de waardecreatiecyclus. Voor meer dan 190.500 m² aan oppervlakte werden de nodige vergunningen verkregen voor de ontwikkeling ervan in de loop van 2023.

PORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING: 34 PROJECTEN VERSPREID OVER EEN TOTAAL VAN ONGEVEER 1.200.000 M²

Op 31 december 2023, bedroeg de portefeuille 34 projecten voor een totaal van 1.200.000 m², in oppervlakte verdeeld over 55% kantoren en 39% residentieel vastgoed (wat overeenkomt met ± 6.000 wooneenheden in ontwikkeling).

ATENOR, UPGRADE THE FUTURE

Op vlak van duurzaamheid was 2023 het jaar van de voorbereiding op de rapportage waaraan de grootste Europese bedrijven vanaf 2025 moeten voldoen. Het duurzaamheidsverslag van Atenor omvat de eerste stappen naar deze veeleisende rapportering. Bovendien heeft Atenor haar titel als Regional Listed Sector Leader Europe en als Global Listed Sector Leader behouden, toegekend door de GRESB.

DIVIDEND

In 2024 is Atenor niet voornemens om een dividend voor het boekjaar 2023 uit te keren.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO LICHT TOE:

"Gezien de malaise op de markt voor kantoor- en residentieel vastgoed, ging de prioriteit uit naar het verminderen van de schuldenlast en het versterken van de balansstructuur. Het einde van 2023 en het begin van 2024 getuigen van de genomen inspanningen die we ook in een nog steeds onzekere investeringsmarkt in 2024 zullen voortzetten. Het bedrijf kan profiteren van haar sterke positie in de ontwikkeling van duurzame gebouwen door in te spelen op een vraag die steeds sterker op dergelijke gebouwen gericht is."

*

*

*

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



A. Algemeen overzicht van de activiteiten

De cijfers voor 2023 in onderstaande grafiek zijn cumulatief en vastgelegd op 31 december 2023. Ze zijn aangegeven in bruto bovengrondse oppervlakte (m²) en houden enkel rekening met het aandeel van Atenor.

Waardecreatiecyclus



Verwerving: de enige aankoop in 2023 betreft het Londense Westbourne-project.

Indienen bouwaanvragen: Verschillende vergunningsaanvragen werden ingediend gedurende het jaar (in duizenden m²: Polen 85, België 29, Nederland 30, Portugal 8), wat getuigt van de voortdurend dynamisch karakter van de portefeuille in de waardecreatiecyclus.

Verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen: In 2023, heeft Atenor, naast het verkrijgen van de bouwvergunning (renovatie) voor het kantorenproject "10 New Bridge Street" (voormalig Fleet House), ook de stedenbouwkundige vergunning ontvangen voor de bouw van Square 42 en Cloche d'Or in Luxemburg. De laatste vergunning voor City Dox ("Perceel 6", Brussel) werd in september 2023 verkregen voor de bouw van 122 appartementen en 2.300 m² aan handels- en kantoorruimte. Het jaar 2023 werd afgesloten met de verkrijging van de vergunningen voor Victor Hugo in Parijs en Realex in Brussel.

Start van bouwwerken: Er werden geen nieuwe bouwwerken gestart in 2023; wel waren 190.000 m² (kantoren en woningen) in aanbouw.

Verhuur: In 2023 werden huurovereenkomsten getekend voor een totaaloppervlakte van ongeveer 35.500 m², voornamelijk verdeeld over Polen, Hongarije, Roemenië en België. Huurders voelen zich steeds meer aangetrokken tot duurzame kantoorruimtes in een markt waar de leegstand echter toeneemt.

Verkoop: Atenor heeft in juni een overeenkomst gesloten met Besix Red voor een 50/50 partnerschap in het Wellbe-project in Portugal. Daarna werd een tweede partnerschap gesloten met Cores Development SA voor het Square 42-project in Luxemburg. Daarnaast heeft Atenor ook zijn volledige participatie in Liv' De Molens (Deinze) verkocht aan 3D Real Estate, terwijl de verkoop van het kantoorgebouw Roseville (Boedapest; 16.200 m²) aan een Hongaars investeringsfonds in het laatste kwartaal werd afgerond.

Residentiële units werden verkocht voor City Dox (Brussel), UP-site (Boekarest) en Lake11 Home&Park (Boedapest).



B. Vooruitzichten voor het boekjaar 2024

Het macro-economische landschap wordt nog steeds gekenmerkt door een hoge mate van onzekerheid, vooral onder invloed van internationale spanningen.

In deze context blijven de vooruitzichten voor de vastgoedinvesteringmarkt, en meer specifiek voor residentieel en kantoorvastgoed, beïnvloed door de rentetrends.

De prioriteit voor Atenor zal blijven liggen bij het aflossen van schuld door de verkoop van gerealiseerde projecten.

Vijf projecten bevinden zich specifiek in deze situatie en zouden zowel bijdragen tot een positieve marge als tot een nettoschuld vermindering: Wellbe, Realex (conferentiecentrum), Twist, UP-site Boekarest en Lake 11 (fase 1), deze laatste twee projecten in verhouding tot voorverkochte appartementen.

De portefeuille bevat nog andere projecten met vergelijkbare kenmerken, die mogelijk ook in aanmerking komen voor verkoop, afhankelijk van de trends op de markt.

Atenor blijft vertrouwen houden in het herstel van de vastgoedmarkt, voornamelijk gedreven door de doelstelling van duurzaamheid en het vooruitzicht van een renteverlaging.

C. Jaarverslag

Atenor heeft het boekjaar 2023 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van – 107,13 miljoen euro, vergeleken met –0,84 miljoen euro in 2022.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro's)

Resultaten	31.12.2023	31.12.2022
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	-107.129	-843
Resultaat per aandeel (in euro) ¹	-10,60	-0,13
Aantal aandelen	43.739.703	7.038.845
Waarvan eigen aandelen	313.434	313.427
Balans	31.12.2023	31.12.2022
Totaal der activa	1.328.704	1.275.473
Kasmiddelen aan het einde van de periode	47.506	25.168
Netto financiële schuld (-)	-807.037	-867.477
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	344.308	273.618

¹ Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in bezit gedurende het boekjaar (zie p. 6 – Winst per aandeel). Het resultaat per aandeel bedraagt € -2,45 als we kijken naar het totaal aantal aandelen van 43.739.703.

Opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2023 bedragen 89,47 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van 32,98 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,41 M), (c) de verkoop van het kantoorproject Roseville in Boedapest (€ 33,21 M) evenals (d) de huurinkomsten van de gebouwen @Expo (Boekarest), Nysdam (Terhulpen), Arena Business Campus A (Boedapest), University Business Center II en Fort 7 (Warschau), in totaal goed voor € 5,87 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 17,07 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkopen van 50% van de participatie in Tage Une Fois, Square 42, Markizaat en De Molens (€ 6,19 M) en de doorfacturering van verhuurinrichtingswerken van de verkochte projecten (Vaci Greens E en Roseville) of gehuurde projecten evenals andere huurlasten (€ 9,94 M).

Het operationeel resultaat bedraagt – 64,13 miljoen euro tegenover 19,46 miljoen euro in 2022. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door, enerzijds, het nettoresultaat van de verkopen van de bovengenoemde participaties (€ 5,45 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten (totaal van € 4,66 M), de resultaten op (voor)verkochte kantoorgebouwen: Roseville (verlies) en Au Fil des Grands Prés (winst) voor een totaal van € -2,10 M alsook door de netto huurinkomsten na aftrek van de lasten voor de gebouwen @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside en Fort (totaal van € 2,99 M). Anderzijds zijn er waardeverminderingen die zijn geboekt vanwege de marktomstandigheden op 5 projecten (€ -55,87 M) en diverse bedrijfskosten en vastgoedbelastingen (€ -13,33 M).

Het resultaat (aandeel) uit de deelnemingen onder de vermogensmutatiemethode (€ -8,43 M) is met name het gevolg van courante kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffingen) en niet-geactiveerde financiële kosten.



Het netto financieel resultaat bedraagt - 31,80 miljoen euro tegenover - 16,17 miljoen euro in 2022. De verhoging van de netto financiële lasten wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de rentetarieven bij een licht dalende netto schuld van de Groep (€ -60,44 M ten opzichte van 2022) gecounterd door de IAS 23 activeringen, stabiel in vergelijking met 2022 (€ + 0,54 M) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

De belastingen bedragen -3,32 miljoen euro (tegenover € -1,36 M in 2022). Deze post bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox, Twist en @Expo (totaal van € -1,40 M), net als uit een herneming van actieve uitgestelde belastingen van Atenor en Tage Deux Fois (€ - 1,53 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het **nettoresultaat**, aandeel van de groep voor het boekjaar dus - 107,13 miljoen euro, tegenover - 0,84 miljoen euro in 2022.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 344,31 miljoen euro (tegenover 273,62 miljoen euro op 31 december 2022), een stijging van 70,69 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2022 vooral als gevolg van kapitaalverhogingen na aftrek van kosten (€ +183,57 M) verminderd met het verlies over de beoordeelde periode (€ - 107,13 M).

Op 31 december 2023 bedraagt **de geconsolideerde financiële nettoschuld** (min de kasmiddelen) van de groep 807,04 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde nettoschuld van 867,48 miljoen euro op 31 december 2022.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 450,81 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 403,73 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 47,51 miljoen euro, tegenover 25,17 miljoen euro eind 2022.

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 993,27 miljoen euro, een stijging van 30,87 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022 (962,41 miljoen euro).

Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Bakerstreet, Lake 11, Roseville (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen), 10NBS (Londen) en Victor Hugo (Parijs), voor een totaal van 185,81 miljoen euro, (b) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Roseville en Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 68,38 miljoen euro, (c) de uitgaande voorraden van de projecten WellBe en Square 42 ingevolge de vermogensmutatie toegepast op de participaties Tage Une Fois en Square 42 (€ -57,48 M) en (d) de waardeverminderingen voor 5 projecten gelegen in Duitsland en in Centraal Europa, voor een bedrag van 55,87 miljoen euro, veroorzaakt door de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt in deze landen waarbij het effect op de rendementen op korte en middellange termijnen vrij onzeker is. De omrekeningsverschillen gekoppeld aan de projecten in Centraal-Europa doen de voorraad stijgen ten belope van € 13,92 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 12,87 M) toe te schrijven aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

Financieringsbeleid

Zoals eerder al werd aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort om de financiering op de kapitaalmarkt (CP en EMTN) geleidelijk en gedeeltelijk te vervangen door projectfinancieringen.

De realisatie van de kapitaalverhoging hielp bovendien om de geconsolideerde schuld van de groep in te perken.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 4,39% (vs. 2,58% in 2022).

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Per 31 december 2023 wordt Atenor geconfronteerd met het algemene risico van de geopolitieke evolutie en de gevolgen daarvan op de interesttarieven en de activiteit van de vastgoedinvesteringsector.



Eigen aandelen

De eigen aandelen verworven in de loop van het eerste semester van het boekjaar 2023 werden onmiddellijk verkocht met het oog op de gedeeltelijke betaling van de tantièmes onder de vorm van bedrijfsaandelen.

Op 31 december 2023, bezat Atenor Group Investments SA 163.427 Atenor-aandelen.

Het aantal Atenor-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming Atenor Long Term Growth bedraagt 150.000 (ongewijzigd ten opzichte van december 2022). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2019 tot 2022) toegewezen aan Atenor-werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

Financiële agenda

– Gewone Algemene Vergadering 2023	26 april 2024
– Tussentijdse mededeling (eerste kwartaal 2024)	23 mei 2024
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2024	5 september 2024
– Tussentijdse mededeling (derde kwartaal 2024)	13 november 2024
– Gewone Algemene Vergadering 2024	25 april 2025

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stephanie Geeraerts (voor Thibrox BV), Corporate Communication & Investor Relations Manager.

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

D. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Notes	In duizenden EUR	
		2023	2022
Bedrijfsopbrengsten		89.474	41.008
Omzet		82.668	34.991
Huuropbrengsten uit vastgoed		6.806	6.017
Overige bedrijfsopbrengsten		17.073	21.278
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		6.190	13.091
Overige bedrijfsopbrengsten		10.912	8.188
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-29	-1
Bedrijfskosten (-)		-170.675	-42.823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-161.697	-155.462
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		125.613	173.229
Personeelskosten (-)		-5.604	-5.430
Donaties aan afschrijvingen (-)	8	-1.035	-869
Aanpassingen van waarde (-)	11	-56.458	5.345
Overige bedrijfskosten (-)		-71.494	-59.636
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>		-64.128	19.463
Financiële kosten		-37.620	-18.555
Financiële opbrengsten		5.815	2.386
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	-8.432	-3.016
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>		-104.365	278
Belastingen op het resultaat (-)	5	-3.321	-1.357
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>		-107.686	-1.079
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>		-107.686	-1.079
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-557	-236
Resultaat (aandeel van de Groep)		-107.129	-843
<u>WINST PER AANDEEL</u>			
		In EUR	
		2023	2022
Totaal aantal uitgegeven aandelen		43.739.703	7.038.845
waarvan eigen aandelen		313.434	313.427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		10.107.697	6.725.086
Basisresultaat per aandeel		-10,60	-0,13
Verwaterd resultaat per aandeel		-10,60	-0,13
Vorstel van bruto dividend per aandeel		0,00	2,67
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>		In duizenden EUR	
		2023	2022
Resultaat (aandeel van de Groep)		-107.129	-843
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden:			
Voordelen van het personeel		-116	667
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden :			
Omrekeningsverschillen (*)		13.583	-10.489
Cash flow hedge	13	-252	554
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		-93.914	-10.111
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-557	-236

(*) Gelieve te verwijzen naar de Geconsolideerde Overzicht van de Veranderingen in het Eigen Vermogen - pagina 10

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

	Notes	In duizenden EUR	
		31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA		243.715	237.510
Materiële vaste activa	8	10.199	8.981
Vastgoedbeleggingen	9	21.514	21.482
Immateriële activa		178	223
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	69.050	83.380
Uitgestelde belastingvorderingen		2.041	3.670
Overige financiële vaste activa	12	140.733	97.248
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	12	0	22.526
VLOTTENDE ACTIVA		1.084.989	1.037.963
Voorraden	11	993.273	962.407
Overige financiële vlottende activa	12	1.924	337
Afgeleide instrumenten		118	
Belastingvorderingen		588	1.182
Handelsvorderingen en overige vorderingen		30.802	39.040
Betalingen van voorschotten, vlottende		11	103
Kas en kasequivalenten	12	45.676	25.093
Overige vlottende activa		12.597	9.801
TOTAAL DER ACTIVA		1.328.704	1.275.473

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	Notes	In duizenden EUR	
		31.12.2023	31.12.2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		344.308	273.618
Eigen vermogen - Groepsaandeel		343.082	271.373
Geplaatst kapitaal	7	317.193	133.621
Reserves		40.962	152.825
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073
Minderheidsbelangen		1.226	2.245
Langlopende passiva		470.217	546.143
Langlopende rentedragende verplichtingen	13	450.808	533.679
Langlopende voorzieningen		10.213	5.263
Pensioen verplichting		565	442
Afgeleide instrumenten	13	0	-370
Uitgestelde belastingverplichtingen		920	945
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		6.006	4.797
Overige langlopende passiva		1.705	1.387
Kortlopende passiva		514.179	455.712
Kortlopende rentedragende passiva	13	403.735	358.965
Kortlopende voorzieningen		7.941	7.701
Belastingverplichtingen		2.954	3.488
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		86.886	74.098
Overige kortlopende passiva		12.663	11.460
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1.328.704	1.275.473

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

		In duizenden EUR	
		31.12.2023	31.12.2022
Bedrijfsverrichtingen			
-	Nettoresultaat groepsaandeel	-107.129	-843
-	Resultaat van de minderheidsbelangen	-557	-237
-	Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8.432	3.016
-	Rentelasten	34.360	16.556
-	Rentebaten	-5.759	-2.370
-	Actuele belastingen	1.883	1.445
	<i>Resultaat van het boekjaar</i>	<i>-68.770</i>	<i>17.567</i>
-	Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	1.035	869
-	Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	56.060	579
-	Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	1.827	171
-	Reëlewaardeaanpassingen	399	-5.924
-	Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	1.535	-6.265
-	Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	1.438	-87
-	Resultaat op overdrachten van activa	-6.154	-13.090
	<i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>	<i>56.140</i>	<i>-23.747</i>
-	Wijziging in voorraden	-130.359	-177.554
-	Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	16.625	10.104
-	Wijziging in handelsschulden	21.206	7.365
-	Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	73	-406
-	Wijziging in de overige vorderingen en schulden	1.455	7.258
-	<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>	<i>-91.000</i>	<i>-153.233</i>
-	Ontvangen rente	5.759	2.370
-	Belastingen op het resultaat - betaalde	-2.439	-5.289
-	Belastingen op het resultaat - ontvangen	657	3.146
	Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie	-99.653	-159.186
Investeringsverrichtingen			
-	Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-825	-1.166
-	Aanschaffing van financiële vaste activa	-1.805	-1.814
-	Nieuwe toegestane leningen	-22.528	-10.190
-	<i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>	<i>-25.158</i>	<i>-13.170</i>
-	Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	3	0
-	Overdrachten van financiële vaste activa	17.516	17.011
-	Terugbetaling van leningen	26.222	483
	<i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>	<i>43.741</i>	<i>17.494</i>
	Toename (afname) van de investeringsthésaurie	18.583	4.324
Financieringsverrichtingen			
-	Kapitaalverhogingen	175.633	
-	Eigen aandelen	-7	
-	Nieuwe leningen	324.052	212.364
-	Terugbetaling van leningen	-350.400	-90.760
-	Betaalde rente	-34.701	-14.188
-	Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	-10.011	-17.078
-	Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-410	-410
	Toename (afname) van de financieringsthésaurie	104.156	89.928
Nettowijziging over de periode			
-	Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	25.168	92.116
-	Netto schommeling van de kas	23.086	-64.934
-	Effect van de wisselkoersvariatie	-748	-2.014
-	Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	47.506	25.168



D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR

	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgiftepremies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	IAS 19R reserves	Omrekening s-verschillen	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
2022										
Saldo per 01.01.2022		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-1.009	-13.535	2.480	301.043
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1.079
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	554	-	-	667	-10.489	-	-9.268
Totaalresultaat		-	-	554	-	-843	667	-10.489	-236	-10.347
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-	-17.078
Saldo per 31.12.2022		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-342	-24.024	2.244	273.618
2023										
Saldo per 01.01.2023		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-342	-24.024	2.244	273.618
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-107.129	-	-	-557	-107.686
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	-252	-	-	-116	13.583	-	13.215
Totaalresultaat		-	-	-252	-	-107.129	-116	13.583	-557	-94.471
Kapitaalverhoging	7	185.525	(1.953)	-	-	-	-	-	-	183.572
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.950	-	-	-	-17.950
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
Saldo per 31.12.2023		257.564	59.629	118	-15.073	51.743	-458	-10.441	1.226	344.308

⁽¹⁾ De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. Atenor koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door de gestegen koers van de forint (€ 6,94 M) en zloty (€ 7,05 M) tegenover de euro.



NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2023

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 29 februari 2024 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2023 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

Boekhoudkundig continuïteitsprincipe:

De groep bereidde de financiële staten voor op basis van de continuïteit van de vastgoedontwikkelingsactiviteiten volgens de gebruikelijke waardecreatiecyclus en voor een identiek territorium van 10 landen waarin ze actief is. De verwezenlijking van de waardecreatiecyclus impliceert de overdracht van de projecten op het einde van de cyclus, zonder dat vervroegde overdrachten in functie van bijzondere opportuniteiten en specifieke omstandigheden worden uitgesloten.

Tijdens het boekjaar 2023 werd de financiële en bank- sector op internationaal niveau verstoord, waardoor de afwachtende houding die investeerders hadden aangenomen, werd verlengd. De combinatie van een hoog schuldniveau en stijgende rentetarieven resulteerde in aanzienlijk hogere financiële kosten voor het bedrijf.

In deze context (in 2023) sloot Atenor meerdere transacties af en nam ze meerdere maatregelen, namelijk:

- verhoging van de bestaande back-uplijn van € 35 M naar € 100 M door Belfius in het kader van het Commercial Paperprogramma;
- verdere geleidelijke vervanging van de "Corporate"-financiering door projectfinancieringen;
- realisatie van een kapitaalverhoging met € 181,57 M in november;
- partnerships met Besix Red voor het project WellBe en met Cores Development voor het project Square 42;
- verkoop van het project Roseville in Boedapest;
- verkoopakkoorden over de projecten Am Wehrhahn en WellBe waardoor liquiditeiten vrijkomen in het eerste kwartaal 2024.

Het macro-economische landschap van 2024 vertoont nog steeds een hoge mate van onzekerheid, vooral beïnvloed door internationale spanningen. In deze context blijven de vooruitzichten voor de vastgoed investeringsmarkt, met name voor residentieel en kantoorgebouwen, beïnvloed door de evolutie van de rentetarieven. De prioriteit voor Atenor zal blijven liggen bij de schuldvermindering door het afronden van haar mature projecten, meer specifiek: Wellbe, Realex (Conferentiecentrum), Twist, UP-site Bucharest en Lake 11 (fase 1), die zullen bijdragen aan zowel een positieve marge als een vermindering van de netto schuld.

De groep beschikt permanent over cashflowprognoses op 18 maanden en zorgt ervoor voldoende middelen achter de hand te houden om de activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde hypothesen.

De voorziene afsluiting van aangegane transacties op 31 december 2024 zal concreet uitmonden in een aanzienlijke verlaging van de netto schuld van de groep ten opzichte van de situatie op 30 december 2023.

In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, rekening houdend met de hierboven genoemde aannames en onzekerheden, om mogelijke negatieve effecten op de kasstroom te overwegen. Tot op heden is Atenor van mening dat alle overwogen maatregelen voldoende zouden moeten zijn om mogelijke negatieve effecten af te zwakken.

Ten slotte is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de covenanten die in de loop van 2023 met twee banken zijn overeengekomen. Meerdere covenanten worden voor het eerst getoetst op basis van de jaarrekening op 31 december 2023, andere zullen per 30 juni 2024 getoetst worden. Gelet op de verwachte evolutie van de activiteiten impliceren de cashflowvooruitzichten de naleving van de genoemde covenanten.

Zowel voor het kasbeheer op korte als op middellange termijn vertrouwt de groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken.

De geconsolideerde rekeningen per 31 december 2023 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

Atenor heeft de nieuwe IFRS-normen, die in 2023 nog niet van kracht waren, niet vervroegd toegepast en heeft geen Europese IFRS-uitzonderingen toegepast.

De nieuwe IFRS-normen en de IFRIC-interpretaties en de wijzigingen aan de oude normen en interpretaties, die voor het eerst worden toegepast in 2023, hebben weinig significant effect gehad op de cijfers die Atenor heeft gerapporteerd.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2023, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opstellen van het jaarverslag op 31 december 2022.



Het conflict in Oekraïne heeft geen invloed op de evaluatieregels. Atenor heeft geen vastgoedontwikkelingsactiviteiten in Rusland of Wit-Rusland en onderhoudt geen professionele activiteiten of banden met deze landen. Atenor respecteert de internationale sancties tegen deze landen.

De activa werden gewaardeerd op basis van de marktinformatie om na te gaan welke projecten in de portefeuille mogelijk het voorwerp van waardeverminderingen kunnen uitmaken per 31 december 2023.

Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting op pagina 3.

Normen en interpretaties verplicht van toepassing sinds 2023 in de Europese Unie

- IFRS 17 *Verzekeeringscontracten*
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info*
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels* (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen van de voormalige normen en interpretaties, voor het eerst van toepassing in 2023, hebben geen rechtstreekse significante gevolgen gehad voor de door de onderneming gerapporteerde cijfers.

Normen en interpretaties die al werden gepubliceerd, maar nog niet van toepassing zijn voor het boekjaar beginnend op 01.01.2023

- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Atenor heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen.

De richtlijn "Pillar 2" (luik minimumbelasting van de hervorming van de internationale fiscaliteit van de OESO), die in Belgisch recht is omgezet in de begrotingswet voor 2024, is niet van toepassing op Atenor, omdat de groep de minimumdrempel van 750 miljoen euro geconsolideerde omzet niet heeft bereikt.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De waardecreatiecyclus van Atenor vastgoedprojecten kan in 6 grote fases worden samengevat: aankoop, opstelling en indiening van de vergunningsaanvraag, opvolging en verkrijging van vergunningen, bouw, verhuur en verkoop. De duur en het proces van die fases lopen niet gelijk en verschillen bovendien van project tot project.

De opvolging van de planning en verwachte rentabiliteit van elk van die projecten maken het voorwerp uit van communicatieprocedures en interne controles die per project door een adhoc operationeel comité worden toegepast. Een Uitvoerend Comité komt wekelijks bijeen voor een beknopte opvolging van de activiteiten van de groep en om alle vereiste maatregelen te nemen binnen het kader van zijn bevoegdheden.

Nota 4. Sectorgebonden informatie

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

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

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



In duizenden EUR

	31.12.2023			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	51.249	38.225	89.474	36.114	4.894	41.008
Omzet	49.144	33.524	82.668	33.082	1.909	34.991
Huuropbrengsten uit vastgoed	2.105	4.701	6.806	3.032	2.985	6.017
Overige bedrijfsopbrengsten	7.656	9.417	17.073	16.155	5.123	21.278
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	6.190		6.190	13.091		13.091
Overige bedrijfsopbrengsten	1.469	9.443	10.912	3.065	5.123	8.188
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-3	-26	-29	-1		-1
Bedrijfskosten (-)	-91.649	-79.026	-170.675	-35.200	-7.623	-42.823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-70.588	-91.109	-161.697	-67.041	-88.421	-155.462
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	57.813	67.800	125.613	76.610	96.619	173.229
Personeelskosten (-)	-4.668	-936	-5.604	-4.625	-805	-5.430
Donaties aan afschrijvingen (-)	-757	-278	-1.035	-673	-196	-869
Aanpassingen van waarde (-)	-26.224	-30.234	-56.458	5.411	-66	5.345
Overige bedrijfskosten (-)	-47.225	-24.269	-71.494	-44.882	-14.754	-59.636
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	-32.744	-31.384	-64.128	17.069	2.394	19.463
Financiële kosten	-39.606	1.986	-37.620	-21.859	3.304	-18.555
Financiële opbrengsten	5.401	414	5.815	2.353	33	2.386
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-8.432		-8.432	-3.016		-3.016
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	-75.381	-28.984	-104.365	-5.453	5.731	278
Belastingen op het resultaat (-)	-3.104	-217	-3.321	-1.304	-53	-1.357
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	-78.485	-29.201	-107.686	-6.757	5.678	-1.079
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	-78.485	-29.201	-107.686	-6.757	5.678	-1.079
Intercompany-eliminatie	15.715	-15.715	0	4.866	-4.866	0
<u>GECONSOLIDEERD RESULTAAT</u>	-62.770	-44.916	-107.686	-1.891	812	-1.079
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-557		-557	-236		-236
Resultaat (aandeel van de Groep)	-62.213	-44.916	-107.129	-1.655	812	-843



In duizenden EUR

	31.12.2023			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
ACTIVA						
VASTE ACTIVA	241.347	2.368	243.715	236.912	598	237.510
Materiële vaste activa	8.113	2.086	10.199	8.560	421	8.981
Vastgoedbeleggingen	21.514		21.514	21.482		21.482
Immateriële activa	82	96	178	119	104	223
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	69.050		69.050	83.380		83.380
Uitgestelde belastingvorderingen	2.041		2.041	3.670		3.670
Overige financiële vaste activa	140.547	186	140.733	97.175	73	97.248
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)			0	22.526		22.526
VLOTTENDE ACTIVA	635.103	449.886	1.084.989	660.505	377.458	1.037.963
Voorraden	588.967	404.306	993.273	612.039	350.368	962.407
Overige financiële vlottende activa	1.924		1.924	337		337
Belastingvorderingen	544	44	588	608	574	1.182
Handelsvorderingen en overige vorderingen	24.402	6.400	30.802	32.828	6.212	39.040
Betalingen van voorschotten, vlottende	11		11	103		103
Kas en kasequivalenten	12.359	33.317	45.676	9.318	15.775	25.093
Overige vlottende activa	6.896	5.701	12.597	5.272	4.529	9.801
TOTAAL DER ACTIVA	876.450	452.254	1.328.704	897.417	378.056	1.275.473

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	397.910	-53.602	344.308	289.586	-15.968	273.618
Eigen vermogen - Groepsaandeel	396.684	-53.602	343.082	287.341	-15.968	271.373
Geplaatst kapitaal	317.193		317.193	133.621		133.621
Reserves	94.564	-53.602	40.962	168.793	-15.968	152.825
Eigen aandelen (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
Minderheidsbelangen	1.226		1.226	2.245		2.245
Langlopende passiva	458.181	12.036	470.217	525.595	20.548	546.143
Langlopende rentedragende verplichtingen	442.542	8.266	450.808	514.119	19.560	533.679
Langlopende voorzieningen	8.142	2.071	10.213	5.263		5.263
Pensioen verplichting	565		565	442		442
Afgeleide instrumenten			0		-370	-370
Uitgestelde belastingverplichtingen	920		920	945		945
Langlopende handelsschulden en overige schulden	6.006		6.006	4.797		4.797
Overige langlopende passiva	6	1.699	1.705	29	1.358	1.387
Kortlopende passiva	20.359	493.820	514.179	82.236	373.476	455.712
Kortlopende rentedragende passiva	363.599	40.136	403.735	357.516	1.449	358.965
Kortlopende voorzieningen	4.227	3.714	7.941	3.953	3.748	7.701
Belastingverplichtingen	2.814	140	2.954	3.467	21	3.488
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	47.294	39.592	86.886	38.058	36.040	74.098
Overige kortlopende passiva	10.452	2.211	12.663	10.484	976	11.460
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-408.027	408.027		-331.242	331.242	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	876.450	452.254	1.328.704	897.417	378.056	1.275.473



In duizenden EUR

	31.12.2023				31.12.2022			
	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal
Bedrijfsverrichtingen								
- Nettoresultaat groepsaandeel	-62.213	-44.916		-107.129	-1.654	811		-843
- Resultaat van de minderheidsbelangen	-557			-557	-237			-237
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is	8.432			8.432	3.016			3.016
- Rentelasten	37.148	12.063	-14.851	34.360	20.218	364	-4.026	16.556
- Rentebaten	-19.977	-633	14.851	-5.759	-6.248	-148	4.026	-2.370
- Actuele belastingen	1.665	218		1.883	1.392	53		1.445
<i>Resultaat van de boekperiode</i>	<i>-35.502</i>	<i>-33.268</i>	<i>0</i>	<i>-68.770</i>	<i>16.487</i>	<i>1.080</i>	<i>0</i>	<i>17.567</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemeningen)	757	278		1.035	673	196		869
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemeningen)	25.826	30.234		56.060	513	66		579
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	-62	1.889		1.827	20	151		171
- Reëlewaardeaanpassingen	399			399	-5.924			-5.924
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemeningen)	-342	1.877		1.535	-1.641	-4.624		-6.265
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	1.438			1.438	-87			-87
- Resultaat op overdrachten van activa	-6.180	26		-6.154	-13.090			-13.090
<i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>	<i>21.836</i>	<i>34.304</i>	<i>0</i>	<i>56.140</i>	<i>-19.536</i>	<i>-4.211</i>	<i>0</i>	<i>-23.747</i>
- Wijziging in voorraden	-59.585	-70.774		-130.359	-78.696	-98.858		-177.554
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	16.428	6.033	-5.836	16.625	10.905	6.369	-7.170	10.104
- Wijziging in handelsschulden	17.693	-2.323	5.836	21.206	-17.245	17.440	7.170	7.365
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	47	26		73	-375	-31		-406
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden	-4.132	5.587		1.455	9.772	-2.514		7.258
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>	<i>-29.549</i>	<i>-61.451</i>	<i>0</i>	<i>-91.000</i>	<i>-75.639</i>	<i>-77.594</i>	<i>0</i>	<i>-153.233</i>
- Ontvangen rente	19.976	634	-14.851	5.759	6.248	148	-4.026	2.370
- Belastingen op het resultaat (betaalde)	-2.329	-110		-2.439	-2.065	-3.224		-5.289
- Belastingen op het resultaat (ontvangen)	85	572		657	2.969	177		3.146
Toename (afname) van de bedrijfthesaurie	-25.483	-59.319	-14.851	-99.653	-71.536	-83.624	-4.026	-159.186
Investeringsverrichtingen								
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-706	-119		-825	-1.041	-125		-1.166
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-1.805			-1.805	-1.814			-1.814
- Nieuwe toegestane leningen	-89.446	-145	67.063	-22.528	-97.863	-2	87.675	-10.190
<i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>	<i>-91.957</i>	<i>-264</i>	<i>67.063</i>	<i>-25.158</i>	<i>-100.718</i>	<i>-127</i>	<i>87.675</i>	<i>-13.170</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	1	2		3	0			0
- Overdrachten van financiële vaste activa	17.516			17.516	17.011			17.011
- Terugbetaling van leningen	26.188	34		26.222	482	1		483
<i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>	<i>43.705</i>	<i>36</i>	<i>0</i>	<i>43.741</i>	<i>17.493</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>17.494</i>
Toename (afname) van de bedrijfthesaurie	-48.252	-228	67.063	18.583	-83.225	-126	87.675	4.324
Financieringsverrichtingen								
- Kapitaalverhoging	175.633	1.925	0	177.558	2.704	442	0	0
- Inschrijving door de groep	-1.925	0	0	-1.925	-3.146	0	0	0
- Eigen aandelen	-7			-7	0			0
- Nieuwe leningen	297.433	93.682	-67.063	324.052	209.386	90.653	-87.675	212.364
- Terugbetaling van leningen	-349.161	-1.239		-350.400	-89.844	-916		-90.760
- Betaalde rente	-37.614	-11.938	14.851	-34.701	-18.000	-214	4.026	-14.188
- Uitbetaald dividenden	-4.418	-5.593		-10.011	-17.078			-17.078
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-410			-410	-410			-410
Toename (afname) van de financieringthesaurie	79.531	76.837	-52.212	104.156	83.612	89.965	-83.649	89.928
Nettowijziging over de periode	5.796	17.290	0	23.086	-71.149	6.215	0	-64.934
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	9.393	15.775		25.168	81.994	10.122		92.116
- Netto schommeling van de kas	5.796	17.290	0	23.086	-71.149	6.215	0	-64.934
- Effect van wisselkoersvariatie	-1.000	252		-748	-1.452	-562		-2.014
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	14.189	33.317	0	47.506	9.393	15.775	0	25.168



Nota 5. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

I. Belastingverdeling	In duizenden EUR	
	2023	2022
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.759	-1.475
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-124	31
Totaal actuele belastingen	-1.883	-1.444
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	67	-357
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-1.505	444
Totaal uitgestelde belastingen	-1.438	87
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-3.321	-1.357

De belastingen komen uit op -3,32 miljoen euro (tegen € -1,36 M in 2022). Deze post is samengesteld uit courante belastingen (€ - 1,88 M), die voornamelijk betrekking hebben op de projecten City Dox en @Expo, en uitgestelde belastingen (€ -1,44 M), die betrekking hebben op de hernemingen van DTA van Atenor en Tage Deux Fois gelet op de onzekerheden rond het gebruik van hun uitgestelde verliezen.

Nota 6. Betaalde dividenden

Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	In duizenden EUR	
	2023	2022
	10.011	17.078

Ter herinnering, het totale bruto dividend (buiten eigen aandelen) goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 28 april 2023 bedroeg 17,95 miljoen euro.

De aandeelhouders van Atenor opteerden voor de creatie van nieuwe aandelen ten belope van 60,35% (optioneel dividend). Zie nota 7 hieronder.

Atenor stelt geen tussentijds dividend voor.

Nota 7. Kapitaal

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 april 2023 besliste om een optioneel dividend voor het boekjaar 2022 voor te stellen. In de periode van 7 juni 2023 tot en met 20 juni 2023 hadden de aandeelhouders de mogelijkheid om voor de uitgifte van nieuwe aandelen te opteren in ruil voor hun vordering ten titel van het netto dividend van € 1,869. 60,35 % van de aandeelhouders opteerde voor het dividend in aandelen. Zo kon het kapitaal van Atenor verhoogd worden ten belope van 7.94 miljoen euro (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van 386.165 nieuwe aandelen.

Dankzij een tweede kapitaalverhoging voor een bedrag van 181,57 miljoen euro die op 30 november 2023 plaatsvond, bedroeg het kapitaal van Atenor op € 257.563.853,72 euro, vertegenwoordigd door 43.739.703 aandelen. De daaraan verbonden kosten (€ 5,94 M) werden ingeboekt onder de rubriek "uitgiftepremies" van de geconsolideerde staat van de financiële toestand.

De aandeelhoudersstructuur ziet er als volgt uit:

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2023	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming %
Alva SA ⁽¹⁾ & consorten	764.611	1,7	521.437	1,19
Luxempart SA ⁽¹⁾	6.819.439	15,6	6.819.439	15,59
3D NV ⁽¹⁾	13.157.350	30,1	13.157.350	30,08
Foratenor SA ⁽¹⁾	4.767.744	10,9	4.767.744	10,90
Stéphan Sonnevill SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten	1.621.624	3,7	1.109.624	2,54
Midelco NV	2.000.000	4,6	0	0,00
Lintrust NV	300.000	0,7	0	0,00
Vandewiele Group NV	2.000.000	4,6	0	0,00
Sub-totaal	31.430.768	71,9	26.375.594	60,30
Eigen aandelen	7	0,0		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,7		
Publiek	11.995.501	27,4		
Totaal	43.739.703	100,0		

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschappen onder leiding van de heer Stéphan Sonnevill



De bewegingen op de eigen aandelen zijn de volgende:

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2022 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	112	2.450
- verkopen	-112	-2.443
Op 31.12.2023 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel (1))	15.073	313.434

Op 31.12.2023 heeft Atenor SA 7 eigen aandelen in handen.

De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten respectievelijk nog steeds 163.427 en 150.000 ATENOR-aandelen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2022).

De aandelen in het bezit van Atenor Long Term Growth zijn erop gericht de aandelenoptieplannen ALTG (2019 tot 2022) te valoriseren die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

De aandelen verworven tijdens de eerste helft van het jaar werden aangekocht en onmiddellijk overgedragen in de vorm van aandelen van de vennootschap voor de gedeeltelijke betaling van de tantièmes, het saldo van de resterende aandelen komt op 7.

Nota 8. Materiële vaste activa

De post "Materiële vaste activa" bedraagt in totaal € 10,20 M op 31.12.2023 t.o.v. 8,98 M euro op 31.12.2022. Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de gedane inrichtingswerken in de huurgebouwen alsook de gebruiksrechten van de huurgebouwen (IFRS 16).

De investeringen van het boekjaar bedragen € 2,22 M waarvan € 1,83 M aan gebruiksrechten ingevolge de nieuwe huurovereenkomst ondertekend voor de kantoren van onze dochteronderneming Atenor Hungary.

De afschrijvingen voor het jaar bedragen € 0,98 M (waarvan € 92.000 betrekking heeft op het erkende gebruiksrecht in 2023) te vergelijken met € 0,85 M in 2022. Geen enkel waardeverlies werd ingeboekt.

Nota 9. Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel voor 93% verhuurd en genereert netto huurinkomsten van € 1,01 M op 31 december 2023. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

In 2022 werd het daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag op 30 juni 2022. Een nieuw deskundigenverslag van 31 december 2023 bracht geen significant waardeverschil aan het licht (verlies van € 0,4 M in 2023).

Op basis van de waarderingstechniek is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

In duizenden EUR	2023	2022
Saldo op het einde van de vorige periode	21.482	0
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	-399	5.924
Investeringen	431	156
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)		15.402
Saldo op het einde	21.514	21.482

Gedurende het boekjaar was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.



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

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2023	2022
Victor Estates	550	814
Victor Properties	3	31
Victor Bara	4.142	4.262
Victor Spaak	7.424	7.634
Immoange	525	672
Markizaat		10.294
CCN Development		
CCN Housing B1	1.822	2.154
CCN Housing B2	606	785
CCN Office A1	8.884	9.243
CCN Office C-D	38.584	40.183
De Molens		368
Cloche d'Or Development	1.139	2.736
Ten Brinke Mybond Verheeskade	4.036	4.225
Laakhaven Verheeskade II		-35
Lankelz Foncier		
Square 42		
Square 48	1.335	14
Tage Une Fois		
Totaal	69.050	83.380

Bewegingen van de deelnemingen	In duizenden EUR	
	2023	2022
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	83.380	78.729
Aandeel in het resultaat	-8.432	-3.016
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	221	3.934
Overdrachten	-11.108	
Kapitaalsverhogingen	1.340	
Overdrachten naar andere rubrieken	3.648	3.733
Saldo op het einde van het boekjaar	69.050	83.380



In duizenden EUR

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- Immoange deel van de groep: 50%	-	2.885
- Victor Estates deel van de groep: 50%	-	5.644
- Victor Properties deel van de groep: 50%	-	326
- Victor Bara deel van de groep: 50%	-	2.415
- Victor Spaak deel van de groep: 50%	-	4.278
- CCN Developpement deel van de groep : 50%	-	20.050
- Cloche d'Or Development deel van de groep : 50%	-	30.977
- Ten Brinke Mybond Verheeskade deel van de groep: 50%	-	8.149
- Laakhaven Verheeskade II deel van de groep: 50%	-	15.525
- Lankelz Foncier deel van de groep: 50%	-	23.003
- Square 42 deel van de groep: 50%	-	5.533
- Square 48 deel van de groep: 50%	-	
- Tage Une Fois deel van de groep: 51%	-	21.067
Op 31.12.2023		139.852

Per 31 december 2023 maakt Atenor deel uit van een partnerschap in het kader van de projecten Nör.Bruxsel in Brussel (vennootschap CCN Development en dochters), Cloche d'Or, Perspectiv en Square 48 in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I en II (TBMB en Laakhaven Verheeskade II) net als Move'Hub (Immoange, en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

In het eerste halfjaar 2023 stapte Atenor ook in een 50/50-partnerschap met Besix Red in het kader van het Wellbe-project in Portugal en met Cores Development/Ravago voor het Square 42-project in Luxemburg wat de vermogensmutatieverrekening van de deelnemingen Tage Une Fois en Square 42 met zich meebracht.

Parallel daarmee werden de vennootschappen Markizaat en De Molens (project De Molens in Deinze) overgedragen op 28 juni 2023 waardoor ze buiten de consolidatiekring van Atenor vallen.

Die laatste drie transacties (Wellbe, Square 42 en Markizaat/De Molens), waarvan de verkoopbedragen een totaal van 17,51 miljoen euro maken, creëerden bruto meerwaarden voor een totaal van 6,19 miljoen euro.

De deelnemingen met negatieve waarden op 31 december 2023 werden ondergebracht onder de niet-courante voorzieningen: Lankelz Foncier (€ - 4,31 M), CCN Development (€ - 3,36 M), Tage Une Fois (€ - 0,31 M), Square 42 (€ - 0,24 M) en Laakhaven Verheeskade II (€ - 0,09 M).

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



Nota 11. Voorraad

	In duizenden EUR	
	2023	2022
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	962.407	932.994
Gekapitaliseerde uitgaven	194.343	196.767
Overdrachten van het boekjaar	-70.755	-25.447
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-57.477	-135.912
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		11.861
Overdrachten van / naar "Voorraden"	-111	-12.768
Leningskosten (IAS 23)	6.771	6.235
Waardevermindingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	13.917	-10.836
Geboekte waardeverliezen	-55.869	-514
Teruggenomen waardeverliezen	47	27
Bewegingen van het boekjaar	30.866	29.413
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	993.273	962.407
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	256.538	189.377

De "Gebouwen bestemd voor verkoop" die zijn geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt € 993,27 M, een stijging van € 30,87 M ten opzichte van 31 december 2022 (€ 962,41 M).

Dit nettoverschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- de "Gekapitaliseerde uitgaven" die registreren de voortzetting van de werken en studies voor de projecten Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox en Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen), Victor Hugo (Parijs), NBS10 (Londen) en verschillende andere projecten in ontwikkeling, goed voor in totaal € 194,34 M;
- de "overdrachten van het boekjaar" met hoofdzakelijk de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Roseville en Au Fil des Grands Prés die de voorraad met € 70,76 M verminderen;
- "uitsluitingen uit de perimeter" m.b.t. de voorraad van de projecten Square 42 en WellBe nadat de vermogensmutatiemethode werd toegepast op de deelnemingen in Square 42 en Tage Une Fois (€ 57,48 M);
- de activering van de leningskosten voor € 6,77 M;
- de impact van de wisselkoersverschillen, hoofdzakelijk de positieve impact van de Hongaarse forint en de Poolse zloty (€ 13,92 M). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen onder het eigen vermogen.
- De "waardeverliezen" m.b.t. 5 projecten gelegen in Duitsland en Centraal-Europa voor een bedrag van € 55,87 M, als gevolg van impairment tests en gevoeligheidsanalyses die zijn uitgevoerd op de volledige portefeuille van Atenor, rekening houdend met onder andere marktparameters, project specifieke kenmerken (typologie, positionering in de waardecyclus, enz.).



Nota 12. Vlottende en vaste financiële activa

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Beginsaldo	97.248		22.526	
Aanschaffingen	22.528			
Overdrachten (-)	-26.222			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	47.177			
Overboeking van (naar) andere posten			-22.825	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			299	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	2			
Eindsaldo	140.733		0	
Fair value	140.733		0	
Waardering	niveau 3		niveau 3	
Financiële vlottende activa				
Beginsaldo	337		39.040	25.093
Aanschaffingen	1.756			21.331
Overdrachten (-)			-18.677	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			-1.884	-1.551
Overboeking van (naar) andere posten		370	12.195	
Aanpassingen van waarde (-)	-169		-68	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen			196	803
Overige toename (afname)		-252		
Eindsaldo	1.924	118	30.802	45.676
Fair value	1.924	118	30.802	45.676
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 2	niveau 3	niveau 3

De "Overige financiële vaste activa" betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Het nettoverschil van het boekjaar wordt met name verklaard door de bewegingen in de voorschotten die in de loop van het jaar werden toegekend (€ -3,80 M), net als de overdracht naar deze rubriek van 50% van de schuldvorderingen op Tage Une Fois en Square 42 ingevolge de overdrachten van 50% van deze participaties (€ 47,18 M).

"Overige courante financiële activa" omvatten kortlopende deposito's (€ 1,83 M) en schuldbewijzen (€ 0,09 M), waarvan de waardering op 31 december 2023 tegen de beurskoers heeft geleid tot een waardevermindering van € 169.000.

Het verschil in "Klanten en andere niet-courante debiteuren" wordt enerzijds verklaard door de herindeling op korte termijn van de in 2024 vervallende schuldvordering op de koper van de NGY-deelneming (€ 8 M), de schuldvordering m.b.t. de ontwikkeling van het project Verheeskade II (€ 2,48 M) en de activa op contracten gekoppeld aan de verkoop van de appartementen van de projecten Twist en City Dox Perceel 7 (€ 2,03 M), en anderzijds door de overdracht naar de rubriek "Vooruitbetalingen op lange termijn" van de opbrengsten verworven op de voortgang van de appartementen van het project City Dox Lot 5 (€ 10,32 M).

De rubriek "Klanten en andere courante debiteuren" gaan van € 39,04 M naar € 30,80 M, wat neerkomt op een daling van € 8,24 M voornamelijk onder invloed van de invordering van de vervaldag 2023 van de schuldvordering op de koper van de NGY-deelneming (€ 8 M) en de facturatieschijven van de kantoren O2 & P van het project Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M).

De valuta-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's worden nader toegelicht in Nota 16 van het financiële jaarverslag 2022.

Afgeleide instrumenten

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



beschouwd als reële waardedekkingen geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

In het kader van de financiering van €22 miljoen die in februari 2019 werd aangegaan door haar Poolse dochtermaatschappij Haverhill Investments, ging Atenor gelijktijdig een rentedekkingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument, dat wordt gekwalificeerd als "cashflow hedge" (€ 0,12 M), wordt rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu-certificaten

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

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

Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens

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

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

Gevoeligheidsanalyse

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

Kas- en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2023	31.12.2022
Korttermijndeposito's	1.830	75
Banksaldi	45.675	25.091
Kassaldi	1	2
Totaal kas en kasequivalenten	47.506	25.168

Nota 13. Vlottende en vaste financiële passiva

In duizenden EUR	Kortlopend		Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	2023	Max. 1 jaar	1-5 jaar				
Afgeleide instrumenten		-					niveau 2
Financiële schulden							
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	675		2.152	4.319	7.146	7.056	niveau 3
Kredietinstellingen	273.860		152.332	6.733	432.925	434.006	niveau 3
Obligatieleningen	65.000		259.903		324.903	295.169	niveaus 1 & 3
Overige leningen	64.200		25.369		89.569	88.393	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	403.735		439.756	11.052	854.543	824.624	
Overige financiële passiva							
Handelsschulden	42.053				42.053	42.053	niveau 3
Overige schulden	43.118		6.006		49.124	49.124	niveau 3
Overige financiële passiva			1.705		1.705	1.705	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	85.171		7.711		92.882	92.882	
2022	Max. 1 jaar	1-5 jaar		Totaal	Fair value (*)	Waardering	
Afgeleide instrumenten		-	-370	-370	-370		niveau 2
Financiële schulden							
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	403		1.050	4.319	5.772	5.764	niveau 3
Kredietinstellingen	134.162		169.086		303.248	305.557	niveau 3
Obligatieleningen	20.000		269.848	55.000	344.848	335.343	niveaus 1 & 3
Overige leningen	204.400		34.376		238.776	238.688	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	358.965		474.360	59.319	892.644	885.352	
Overige financiële passiva							
Handelsschulden	35.865				35.865	35.865	niveau 3
Overige schulden	35.362		4.797		40.159	40.159	niveau 3
Overige financiële passiva			1.387		1.387	1.387	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	71.227		6.185		77.412	77.412	



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

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt aangenomen dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs,
- Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 4,39%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep,
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het rentevoetrisico worden toegelicht in nota 21 van het financiële jaarverslag van 2022.

Financiële schulden

		Nominale waarde (in EUR)
Obligatieleningen		
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024	30.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025	40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,25%	23.10.2020 tot 12.10.2024	35.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 12.10.2026	65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19.03.2021 tot 19.03.2025	25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19.03.2021 tot 19.03.2027	75.000.000
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - uitgifte aan 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028	55.000.000
Totaal obligatieleningen		325.000.000
Kredietinstellingen		
Atenor Long Term Growth		5.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)	10.000.000
Atenor	Corporate (Belfius)	169.000.000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	15.000.000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	12.675.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	10.100.000
	Realex (via Leaselex)	60.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000
	Astro 23 (via Highline)	7.406.613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	32.500.000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)	16.775.000
	UP-Site (via NOR Residential Solutions)	22.960.197
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	6.733.500
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		432.930.310
Overige leningen		
CP	2024	28.000.000
MTN	2024	1.000.000
	2025	5.000.000
	2026	500.000
EMTN	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
Particuliere fondsen	Twist (via Atenor Luxembourg)	17.100.000
Total overige leningen		89.700.000
Leasingsschulden (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		555.325
Atenor France		229.504
Atenor Deutschland		102.053
Atenor Hungary		1.777.044
Atenor Romania		162.363
Fleethouse		4.319.858
Totaal leasingsschulden		7.146.148
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		854.776.458



In duizenden EUR

FINANCIËLE SCHULDEN	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2022	358.965	533.679	892.644
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	150.325	173.510	323.835
- Terugbetalingen van leningen	-339.744	-10.200	-349.944
- Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten	53	1.777	1.830
- Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen	-456		-456
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)		-13.767	-13.767
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzingen	-751	934	183
- Transfer korte termijn / lange termijn	235.273	-235.273	
- Andere	70	148	218
Op 31.12.2023	403.735	450.808	854.543

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

Voor de periode eindigend op 31 december 2023 gaan de financiële schulden van € 892,64 M naar € 854,54 M, wat een vermindering van € - 38,10 M maakt.

Nieuwe leningen van het jaar omvatten in het bijzonder:

- Belfius corporate leningen van € 169 M;
- Twee leningen van respectievelijk €35 M (verstrekkt door 3D NV, een van de referentieaandeelhouders van Atenor en afgelost op 05.12.2023) en € 17,10 M (verstrekkt door privéfondsen);
- De vernieuwing van de kredieten van respectievelijk € 18,9 M en € 13 M m.b.t. de projecten Beaulieu en Nysdam;
- De toename van de uitstaande kredieten met betrekking tot de projecten Twist (€ 15,52 M), UP-site Bucharest (€ 19,98 M) en Square 42 (vóór de verkoop van 50% van de aandelen; €6,75 M).

De terugbetalingen betreffen voornamelijk:

- Twee Belfius leningen van €40 M en €20 M die vervielen;
- Een obligatielening van € 20 M en een (E)MTN lening voor een totaal van € 44,50 M;
- Het krediet van AGP van € 9 M;
- Een vermindering met € 10,2 M van het krediet voor het City Dox project;
- De verlaging van het uitstaand bedrag CP ten belope van € 121,90 M.

Het bedrag van € - 13,77 M opgenomen onder "wijzigingen van de consolidatiekring (-)" stemt overeen met de kredieten van de ondernemingen Square 42 en Tage Une Fois, die als gevolg van de overdracht van 50% van hun aandelen in de loop van het jaar volgens de "equity"-methode gewaardeerd worden.

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

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Prijsnoteringen in een actieve markt

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

Categorie 2: Andere gegevens dan (direct en indirect) waarneembare prijsnoteringen

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

Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens

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

De reële waarde van de "Handels- en overige schulden" wordt beschouwd als gelijk aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

Nota 14. Transacties met de verbonden partijen

Op datum van 28 juni 2023 werden de ondernemingen De Molens en Markizaat, die we in partnerschap met 3D in bezit hadden, aan onze partner verkocht. Zie ons persbericht van 27 juni 2023.

Verder kan ook verwezen worden naar het krediet zoals beschreven in Nota 13.



Nota 15. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen

In de loop van 2023 werd geen enkel nieuw aandelenoptieplan voorgesteld aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel of bepaalde dienstverleners van Atenor.

Nota 16. Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Per 31 december 2023 wordt Atenor geconfronteerd met het algemene risico van de geopolitieke evolutie en de gevolgen daarvan op de interesttarieven en de activiteit van de vastgoedinvesteringsector.

Nota 17. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

Zoals aangekondigd in het persbericht van 5 februari 2024, kondigde Atenor de verkoop aan van het project Am Wehrhahn aan een Duits Family Office. Die verkoop maakt het mogelijk de netto schuldenlast van de groep met € 18 miljoen te verlagen. De negatieve impact van die verkoop wordt al in de resultaten 2023 weerspiegeld.

Op 12 februari 2024 werd het akkoord aangekondigd over de verkoop van het project Wellbe (Lissabon) via de Portugese vennootschap Tage Une Fois (waarvan Atenor en Besix Real Estate Development de mede-eigenaars zijn), net als de betaling van de eerste schijf. De koper, de grootste bank van Portugal, Caixa Geral de Depósitos zal er haar hoofdzetel vestigen.

Die verkoop draagt bij in de verlaging van de netto schuldenlast van de groep Atenor ten belope van € 28 miljoen.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2023.



E. Verklaring van het Management

Stéphan Sonnevile nv, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee verklaren, in naam en voor rekening van Atenor nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2023 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van Atenor en van de bedrijven in de consolidatiekring²;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden;
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

F. Externe controle

De commissaris heeft bevestigd dat zijn auditprocedures met betrekking tot de financiële informatie voor het boekjaar dat eindigde op 31 december 2023 zoals opgenomen in dit persbericht, nog in afronding zijn en geen belangrijke correcties hebben vereist tot op heden.

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