

## RESULTATS ANNUELS 2023

Information réglementée

### La Hulpe (Belgique), 1er mars 2024

Atenor (BSE: ATEB) clôture l'exercice 2023 sur une perte de € -107,13 M après comptabilisation de € 20,5 M d'impairments réalisés et € 39,8 M d'impairments non réalisés.

Les charges financières nettes totalisent € 31,80 M.

### Evolution bilantaire : amélioration du solvency ratio à 29,9%

Le solvency ratio (fonds propres/fonds propres + endettement financier net) s'est amélioré à 29,9% par rapport à 24,0% au 31 décembre 2022.

Le stock a évolué sous l'impact de la poursuite des constructions (€ 194,34 M ont été investis dans les projets), des cessions et des impairments. Il s'élève à € 993,27 M au 31 décembre 2023 contre € 962,41 M au 31 décembre 2022.

Les fonds propres consolidés s'élèvent à € 344,31 M, soit € 7,87 par action, compte tenu principalement du résultat de l'exercice et des augmentations de capital de € 183,57 M (nettes de frais) des 27 juin et 30 novembre 2023.

L'endettement net est de € 807,04 M par rapport à un endettement net de € 867,48 M au 31 décembre 2022.

Comme précédemment annoncé, le groupe remplace progressivement le corporate financing par du project financing. Le financement bancaire représente 53,64% de l'endettement net total par rapport à 34,96% au 31 décembre 2022 (réduction du financement sur les marchés financiers).

### Cycle de création de valeur

En dépit d'un manque de cessions de projets arrivés à maturité eu égard à la situation du marché de l'investissement en immobilier de bureaux, le portefeuille a progressé sur le cycle de création de valeur. Plus de 190.500 m<sup>2</sup> de surfaces ont obtenu les autorisations nécessaires à leur développement au cours de l'année 2023.

### Portefeuille en développement : 34 projets répartis pour un total de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup>

Au 31 décembre 2023, le portefeuille comptait 34 projets pour 1.200.000 m<sup>2</sup>, répartis en m<sup>2</sup> entre 55% de bureau et 39% de résidentiel (soit l'équivalent de ± 6.000 logements en développement).

**ATENOR, UPGRADE THE FUTURE**

Sur le volet de la durabilité, 2023 a été l'année de la préparation au reporting auquel devront se conformer les plus grandes entreprises européennes à partir de 2025. Le rapport de durabilité d'Atenor intègre les premières étapes vers ce reporting exigeant. Par ailleurs, Atenor a maintenu son titre de Regional Listed Sector Leader Europe et de Global Listed Sector Leader attribué par le GRESB.

### Dividende

En 2024, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2023.

### Stéphan Sonnevile sa, CEO commente :

« Face au marasme du marché de l'investissement en immobilier de bureaux et résidentiel, la priorité a été donnée à la diminution de l'endettement et au renforcement de la structure bilantaire. La fin de l'année 2023 et le début 2024 témoignent des efforts entrepris, qui se poursuivront dans un marché de l'investissement 2024 toujours incertain. L'entreprise pourra bénéficier de son positionnement porteur sur le développement d'immeubles durables en répondant à une demande de plus en plus orientée vers de tels immeubles. »

### Pour plus d'information,

Veuillez visiter notre site [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu) et/ou contacter Stephanie Geeraerts, Corporate Communication & Investor Relations Manager à l'adresse : [investors@atenor.be](mailto:investors@atenor.be)

### A propos d'Atenor

Atenor est un développeur immobilier de premier plan, à la pointe de la durabilité et de l'urbanité. Reconnue pour son engagement de résilience urbaine, Atenor adopte une approche innovante dans le développement de projets mixtes de bureaux, de résidentiel et d'espaces commerciaux grâce à son département de Recherche et Développement, Archilab. Grâce à une présence internationale et un portefeuille de projets diversifié, basé sur un cycle de création de valeur, Atenor vise à générer des rendements pour ses investisseurs à partir de bâtiments obsolètes. Cotée sur Euronext Brussels, Atenor demeure un acteur majeur du secteur du développement immobilier. Pour en savoir plus sur Atenor et ses projets, visitez [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu) ou contactez-nous à l'adresse [investors@atenor.be](mailto:investors@atenor.be)

### Disclaimer

Ce communiqué de presse est fourni à de seules fins d'information et ne constitue pas une recommandation d'engager des activités d'investissement. Ce communiqué de presse est fourni en l'état sans représentation ni garantie d'aucune sorte. Bien que toutes les précautions raisonnables aient été prises pour assurer la véracité du contenu, Atenor ne garantit pas son exactitude ou son exhaustivité. Atenor ne sera pas tenue responsable de toute perte ou dommage de quelque nature que ce soit résultant de l'utilisation, de la confiance ou de l'action entreprise sur les informations fournies. Aucune information énoncée ou mentionnée dans cette publication ne peut être considérée comme créant un droit ou une obligation. Tous les droits de propriété et d'intérêt liés à cette publication appartiennent à Atenor.

Ce communiqué de presse ne vaut que pour cette date. Atenor fait référence à Atenor SA et à ses filiales.



## A. Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres 2023 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 31 décembre 2023. Ils sont donnés en m<sup>2</sup> bruts hors sol et tiennent uniquement compte de la quote-part d'Atenor.

### Cycle de création de valeur



**Acquisition :** La seule acquisition de 2023 concerne notre position sur le projet londonien Westbourne.

**Dépôt de demande de permis d'urbanisme :** Plusieurs demandes de permis ont été introduites au cours de l'année, (en milliers de m<sup>2</sup> : Pologne 85, Belgique 29, Pays-Bas 30, Portugal 8), témoignant du maintien de la dynamique d'évolution du portefeuille sur le cycle de création de valeur.

**Obtention de permis d'urbanisme :** En 2023, après l'obtention du permis de bâtir (rénovation) du projet de bureaux « 10 New Bridge Street » (ex Fleet House), Atenor a également reçu le permis d'urbanisme pour la construction de Square 42 et Cloche d'Or à Luxembourg. Le dernier permis de City Dox (« Lot 6 » Bruxelles) a été obtenu en septembre 2023 pour la construction de 122 appartements et 2.300 m<sup>2</sup> de commerces et d'espaces de travail. L'année 2023 s'est terminée sur la délivrance des permis Victor Hugo à Paris et Realex à Bruxelles.

**Lancement de construction :** Aucune nouvelle construction n'a été lancée durant 2023, par contre, 190.000 m<sup>2</sup> (bureaux et logements) étaient en construction.

**Location :** En 2023, des locations ont été signées pour une surface totale de l'ordre de de 35.500 m<sup>2</sup> réparties principalement en Pologne, Hongrie, Roumanie et Belgique. L'attrait des locataires pour des bureaux durables est croissant dans un marché où la vacance locative est toutefois en hausse.

**Cession :** Pour rappel, Atenor a conclu, en juin, un accord avec Besix Red pour le partenariat 50/50 du projet Wellbe au Portugal. Dans la foulée, un second partenariat a été signé avec Cores Development SA pour le projet Square 42 au Luxembourg. Par ailleurs, Atenor a également cédé à 3D Real Estate la totalité de sa participation dans Liv' De Molens (Deinze) alors que la vente de l'immeuble de bureaux Roseville (Budapest ; 16.200 m<sup>2</sup>) à un fonds d'investissement hongrois était conclue au dernier trimestre. Des ventes résidentielles ont été enregistrées sur City Dox (Bruxelles), UP-site (Bucarest) et Lake11 Home&Park (Budapest).



## B. Perspectives pour 2024

Le paysage macroéconomique présente encore un haut degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales.

Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt.

La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité.

5 projets sont spécifiquement dans une telle situation et devraient contribuer tant à une marge positive qu'à un désendettement net : Wellbe, Realex (Centre de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1), ces deux derniers projets, en proportion des appartements prévendus.

Le portefeuille recèle d'autres projets avec de telles caractéristiques, dont la cession pourra également être envisagée en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Atenor reste confiante sur la reprise du marché immobilier, poussée notamment par l'objectif de durabilité et la perspective d'une baisse des taux d'intérêt.

## C. Rapport de gestion

Atenor a terminé l'exercice 2023 sur un résultat net consolidé de -107,13 millions d'euros, à comparer à - 0,84 million d'euros en 2022.

*Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros)*

| <b>Résultats</b>                            | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé (part de groupe)     | -107.129          | -843              |
| Résultat par action (en euros) <sup>1</sup> | -10,60            | -0,13             |
| Nombre d'actions                            | 43.739.703        | 7.038.845         |
| Dont actions propres                        | 313.434           | 313.427           |
| <b>Bilan</b>                                | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Total de l'actif                            | 1.328.704         | 1.275.473         |
| Trésorerie de fin de période                | 47.506            | 25.168            |
| Endettement financier net (-)               | -807.037          | -867.477          |
| Total des capitaux propres consolidés       | 344.308           | 273.618           |

<sup>1</sup> Tenant compte du nombre moyen pondéré d'actions détenues pendant l'exercice (voir page 6, Résultat par action).  
Le résultat par action s'élève à € -2,45 si on considère le nombre total d'actions de 43.739.703.

### **Produits des activités ordinaires et résultat consolidé**

**Les produits des activités ordinaires** au 31 décembre 2023 s'établissent à 89,47 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox et Twist) pour un total de € 32,98 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,41 M), (c) de la cession du projet de bureaux Roseville à Budapest (€ 33,21 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles @Expo (Bucarest), Nysdam (La Hulpe), Arena Business Campus A (Budapest), University Business Center II et Fort 7 (Varsovie) totalisant € 5,87 millions.

**Les autres produits opérationnels** (€ 17,07 M) comprennent principalement le résultat des cessions de 50% des participations de Tage Une Fois, Square 42, Markizaat et De Molens (€ 6,19 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés (Vaci Greens E et Roseville) ou loués ainsi que d'autres charges locatives (€ 9,94 M).

**Le résultat opérationnel** s'élève à - 64,13 millions d'euros contre 19,46 millions d'euros en 2022. Il est majoritairement influencé, d'une part, par le résultat net des cessions de participations citées ci-dessus (€ 5,45 M), des appartements des divers projets résidentiels (total de € 4,66 M), des résultats sur des immeubles de bureaux (pré)vendus Roseville (perte) et Au Fil des Grands Prés (gain) (total de € -2,10 M), ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside et Fort7 (total de € 2,99 M), et d'autre part, par des réductions de valeurs enregistrées compte tenu des conditions de marché rencontrées sur 5 projets (€ -55,87 M) et de divers frais corporate et précomptes immobiliers (€ -13,33 M).

**Le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence** (€ -8,43 M) est la conséquence notamment de charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et de frais financiers non activés.



**Le résultat financier net** s'établit à -31,80 millions d'euros contre -16,17 millions d'euros en 2022. L'augmentation des charges financières nettes s'explique essentiellement par la hausse des taux d'intérêt sur un endettement net du Groupe légèrement en baisse (€ -60,44 M par rapport à 2022), atténuée des activations IAS 23, stables comparé à 2022 (€ + 0,54 M) liées aux développements en cours.

**Les impôts** s'élèvent à -3,32 millions d'euros (contre € -1,36 M en 2022). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés principalement relatifs aux projets City Dox, Twist et @Expo (total de € -1,40 M) de même que d'une reprise d'impôts différés actifs d'Atenor et Tage Deux Fois (€ - 1,53 M).

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à - 107,13 millions d'euros comparé à -0,84 million d'euros en 2022.

### ***Bilan consolidé***

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 344,31 millions d'euros (contre 273,62 millions d'euros au 31 décembre 2022) en hausse de 70,69 millions d'euros comparé au 31 décembre 2022 notamment suite aux augmentations de capital nettes de frais (€ +183,57 M) diminuées de la perte de la période sous revue (€ -107,13 M).

Au 31 décembre 2023, **l'endettement financier consolidé net** du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 807,04 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 867,48 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 450,81 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 403,73 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 47,51 millions d'euros contre 25,17 millions d'euros à fin 2022.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 993,27 millions d'euros, en augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (962,41 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement : (a) de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11, Roseville (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), NBS10 (Londres) et Victor Hugo (Paris), soit au total 185,81 millions d'euros, (b) des ventes d'appartements des projets City Dox et Twist et des ventes d'immeubles de bureaux Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 68,38 millions d'euros, (c) de la sortie de stock des projets WellBe et Square 42 suite à la mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42 (€ -57,48 M) et (d) des réductions de valeurs sur 5 projets situés en Allemagne et en Europe Centrale pour un montant de 55,87 millions d'euros, induites par l'évolution du marché de l'investissement immobilier dans ces pays impactant de manière assez incertaine les taux de rendement sur les court et moyen termes. Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la hausse à hauteur de € 13,92 millions ; enfin, le solde de la variation nette de ce poste (€ 12,87 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

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

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel et partiel du financement sur les marchés financiers (CP et EMTN) par des financements de projets.

Par ailleurs, la réalisation de l'augmentation de capital a contribué à réduire l'endettement consolidé du groupe.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'est établi à 4,39% (vs 2,58% en 2022).

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

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

Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d'intérêts et sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

### ***Actions propres***

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice 2023 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Au 31 décembre 2023, Atenor Group Investments détient 163.427 actions Atenor.

Le nombre d'actions Atenor détenues à cette même date par la filiale Atenor Long Term Growth SA s'élève à 150.000 (situation inchangée par rapport à décembre 2022). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.



### ***Calendrier Financier***

---

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| - Assemblée Générale Ordinaire 2023                     | 26 avril 2024    |
| - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2024   | 23 mai 2024      |
| - Résultats semestriels 2024                            | 5 septembre 2024 |
| - Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2024 | 13 novembre 2024 |
| - Assemblée Générale Ordinaire 2024                     | 25 avril 2025    |

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

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stephanie Geeraerts (pour Thibrox BV), Corporate Communication & Investor Relations Manager.

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





## D. Etats financiers résumés

### Etat consolidé du résultat global

|                                                                                | Notes | EUR Milliers    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
|                                                                                |       | 2023            | 2022           |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                                       |       | <b>89.474</b>   | <b>41.008</b>  |
| Chiffre d'affaires                                                             |       | 82.668          | 34.991         |
| Produits locatifs des immeubles                                                |       | 6.806           | 6.017          |
| <b>Autres produits opérationnels</b>                                           |       | <b>17.073</b>   | <b>21.278</b>  |
| Résultat sur cession d'actifs financiers                                       |       | 6.190           | 13.091         |
| Autres produits opérationnels                                                  |       | 10.912          | 8.188          |
| Résultat sur cession d'actifs non financiers                                   |       | -29             | -1             |
| <b>Charges opérationnelles ( - )</b>                                           |       | <b>-170.675</b> | <b>-42.823</b> |
| Matières premières et consommables utilisés ( - )                              |       | -161.697        | -155.462       |
| Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours                  |       | 125.613         | 173.229        |
| Frais de personnel ( - )                                                       |       | -5.604          | -5.430         |
| Dotations aux amortissements ( - )                                             | 8     | -1.035          | -869           |
| Ajustements de valeur ( - )                                                    | 11    | -56.458         | 5.345          |
| Autres charges opérationnelles ( - )                                           |       | -71.494         | -59.636        |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</b>                                            |       | <b>-64.128</b>  | <b>19.463</b>  |
| <b>Charges financières ( - )</b>                                               |       | <b>-37.620</b>  | <b>-18.555</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                                     |       | <b>5.815</b>    | <b>2.386</b>   |
| Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence        | 10    | -8.432          | -3.016         |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                                                   |       | <b>-104.365</b> | <b>278</b>     |
| Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )                               | 5     | -3.321          | -1.357         |
| <b>RESULTAT APRES IMPOTS</b>                                                   |       | <b>-107.686</b> | <b>-1.079</b>  |
| Résultat après impôts des activités abandonnées                                |       | 0               | 0              |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                                                  |       | <b>-107.686</b> | <b>-1.079</b>  |
| Résultat participations ne donnant pas le contrôle                             |       | -557            | -236           |
| <b>Résultat Part de Groupe</b>                                                 |       | <b>-107.129</b> | <b>-843</b>    |
| <b>RESULTAT PAR ACTION</b>                                                     |       |                 |                |
|                                                                                |       | EUR             |                |
|                                                                                |       | 2023            | 2022           |
| Nombre total d'actions émises                                                  |       | 43.739.703      | 7.038.845      |
| dont actions propres                                                           |       | 313.434         | 313.427        |
| Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres                            |       | 10.107.697      | 6.725.086      |
| Résultat de base par action                                                    |       | -10,60          | -0,13          |
| Résultat dilué par action                                                      |       | -10,60          | -0,13          |
| Proposition de dividende brut par action                                       |       |                 | 2,67           |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                                      |       |                 |                |
|                                                                                |       | EUR Milliers    |                |
|                                                                                |       | 2023            | 2022           |
| <b>Résultat Part de Groupe</b>                                                 |       | <b>-107.129</b> | <b>-843</b>    |
| <b>Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b> |       |                 |                |
| Avantages au personnel                                                         |       | -116            | 667            |
| <b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>     |       |                 |                |
| Ecart de conversion (*)                                                        |       | 13.583          | -10.489        |
| Couverture de flux de trésorerie                                               | 13    | -252            | 554            |
| <b>Résultat global total du groupe</b>                                         |       | <b>-93.914</b>  | <b>-10.111</b> |
| <b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>                     |       | <b>-557</b>     | <b>-236</b>    |
|                                                                                |       | -94.471         |                |
|                                                                                |       | -94.471         |                |

(\*) se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres - page 10



## D. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de la situation financière

#### ACTIFS

|                                          | Notes | EUR Milliers     |                  |
|------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
|                                          |       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| <b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>        |       | <b>243.715</b>   | <b>237.510</b>   |
| Immobilisations corporelles              | 8     | 10.199           | 8.981            |
| Immeubles de placement                   | 9     | 21.514           | 21.482           |
| Immobilisations incorporelles            |       | 178              | 223              |
| Participations mises en équivalence      | 10    | 69.050           | 83.380           |
| Actifs d'impôt différé                   |       | 2.041            | 3.670            |
| Autres actifs financiers non courants    | 12    | 140.733          | 97.248           |
| Clients et autres débiteurs non courants | 12    | 0                | 22.526           |
| <b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>            |       | <b>1.084.989</b> | <b>1.037.963</b> |
| Stocks                                   | 11    | 993.273          | 962.407          |
| Autres actifs financiers courants        | 12    | 1.924            | 337              |
| Instruments dérivés                      |       | 118              |                  |
| Actifs d'impôt exigible                  |       | 588              | 1.182            |
| Clients et autres débiteurs courants     |       | 30.802           | 39.040           |
| Paiements d'avance courants              |       | 11               | 103              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 12    | 45.676           | 25.093           |
| Autres actifs courants                   |       | 12.597           | 9.801            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                  |       | <b>1.328.704</b> | <b>1.275.473</b> |

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

|                                                         | Notes | EUR Milliers     |                  |
|---------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
|                                                         |       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| <b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>                |       | <b>344.308</b>   | <b>273.618</b>   |
| <b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>         |       | <b>343.082</b>   | <b>271.373</b>   |
| Capital souscrit                                        | 7     | 317.193          | 133.621          |
| Réserves                                                |       | 40.962           | 152.825          |
| Actions propres ( - )                                   |       | -15.073          | -15.073          |
| <b><u>Participations ne donnant pas le contrôle</u></b> |       | <b>1.226</b>     | <b>2.245</b>     |
| <b><u>Passifs non courants</u></b>                      |       | <b>470.217</b>   | <b>546.143</b>   |
| Passifs non courants portant intérêt                    | 13    | 450.808          | 533.679          |
| Provisions non courantes                                |       | 10.213           | 5.263            |
| Obligations de pension                                  |       | 565              | 442              |
| Instruments dérivés                                     | 13    | 0                | -370             |
| Passifs d'impôt différé                                 |       | 920              | 945              |
| Fournisseurs et autres créditeurs non-courants          |       | 6.006            | 4.797            |
| Autres passifs non courants                             |       | 1.705            | 1.387            |
| <b><u>Passifs courants</u></b>                          |       | <b>514.179</b>   | <b>455.712</b>   |
| Passifs courants portant intérêt                        | 13    | 403.735          | 358.965          |
| Provisions courantes                                    |       | 7.941            | 7.701            |
| Passifs d'impôt exigible                                |       | 2.954            | 3.488            |
| Fournisseurs et autres créditeurs courants              |       | 86.886           | 74.098           |
| Autres passifs courants                                 |       | 12.663           | 11.460           |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>            |       | <b>1.328.704</b> | <b>1.275.473</b> |

**D. Etats financiers résumés (suite)****Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)**

| EUR Milliers                                                        |    | 31.12.2023     | 31.12.2022      |
|---------------------------------------------------------------------|----|----------------|-----------------|
| <b>Opérations d'exploitation</b>                                    |    |                |                 |
| - Résultat net part de Groupe                                       |    | -107.129       | -843            |
| - Résultat des participations ne donnant pas le contrôle            |    | -557           | -237            |
| - Résultat des participations mises en équivalence                  | 10 | 8.432          | 3.016           |
| - Charges d'intérêt                                                 |    | 34.360         | 16.556          |
| - Revenus d'intérêt                                                 |    | -5.759         | -2.370          |
| - Impôts courants                                                   | 5  | 1.883          | 1.445           |
| <i>Résultat de l'exercice</i>                                       |    | <i>-68.770</i> | <i>17.567</i>   |
| - Amortissements (Dotations / Reprises)                             | 8  | 1.035          | 869             |
| - Réductions de valeur (Dotations / Reprises)                       |    | 56.060         | 579             |
| - Résultat de change non réalisé                                    |    | 1.827          | 171             |
| - Ajustements de juste valeur                                       | 9  | 399            | -5.924          |
| - Provisions (Dotations / reprises)                                 |    | 1.535          | -6.265          |
| - Impôts différés (Dotations / Reprises)                            | 5  | 1.438          | -87             |
| - (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs                         |    | -6.154         | -13.090         |
| <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>                     |    | <i>56.140</i>  | <i>-23.747</i>  |
| - Variation de stock                                                |    | -130.359       | -177.554        |
| - Variation des créances et autres montants à recevoir              |    | 16.625         | 10.104          |
| - Variation des dettes commerciales                                 |    | 21.206         | 7.365           |
| - Variation des dettes fiscales sur salaires                        |    | 73             | -406            |
| - Variation des autres créances et dettes                           |    | 1.455          | 7.258           |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>     |    | <i>-91.000</i> | <i>-153.233</i> |
| - Intérêts reçus                                                    |    | 5.759          | 2.370           |
| - Impôts sur le résultat payés                                      |    | -2.439         | -5.289          |
| - Impôts sur le résultat reçus                                      |    | 657            | 3.146           |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>    |    | <b>-99.653</b> | <b>-159.186</b> |
| <b>Opérations d'investissement</b>                                  |    |                |                 |
| - Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles       |    | -825           | -1.166          |
| - Acquisitions d'immobilisations financières                        |    | -1.805         | -1.814          |
| - Nouveaux prêts accordés                                           |    | -22.528        | -10.190         |
| <i>Sous-total des investissements acquis</i>                        |    | <i>-25.158</i> | <i>-13.170</i>  |
| - Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles           |    | 3              | 0               |
| - Cessions d'immobilisations financières                            |    | 17.516         | 17.011          |
| - Remboursements d'emprunts                                         |    | 26.222         | 483             |
| <i>Sous-total des investissements cédés</i>                         |    | <i>43.741</i>  | <i>17.494</i>   |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b> |    | <b>18.583</b>  | <b>4.324</b>    |
| <b>Opérations de financement</b>                                    |    |                |                 |
| - Augmentations de capital                                          | 7  | 175.633        |                 |
| - Actions propres                                                   |    | -7             |                 |
| - Nouveaux emprunts                                                 |    | 324.052        | 212.364         |
| - Remboursements d'emprunts                                         |    | -350.400       | -90.760         |
| - Intérêts payés                                                    |    | -34.701        | -14.188         |
| - Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires          | 6  | -10.011        | -17.078         |
| - Tantièmes versés aux administrateurs                              |    | -410           | -410            |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>    |    | <b>104.156</b> | <b>89.928</b>   |
| <b>Variation nette de la période</b>                                |    | <b>23.086</b>  | <b>-64.934</b>  |
| - Trésorerie de début d'exercice                                    |    | 25.168         | 92.116          |
| - Variation nette de trésorerie                                     |    | 23.086         | -64.934         |
| - Effet de la variation des taux de change                          |    | -748           | -2.014          |
| - Trésorerie de fin d'exercice                                      | 12 | 47.506         | 25.168          |





## 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 | Ecart de conversion | Intérêts minoritaires | Total capitaux propres |
|----------------------------------------|-------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>2022</b>                            |       |                  |                   |                  |                 |                  |                 |                     |                       |                        |
| <b>Solde d'ouverture au 01.01.2022</b> |       | <b>72.039</b>    | <b>61.582</b>     | <b>-184</b>      | <b>-15.073</b>  | <b>194.743</b>   | <b>-1.009</b>   | <b>-13.535</b>      | <b>2.480</b>          | <b>301.043</b>         |
| Résultat de l'exercice                 |       | -                | -                 | -                | -               | -843             | -               | -                   | -236                  | -1.079                 |
| Autres éléments du résultat global (1) |       | -                | -                 | 554              | -               | -                | 667             | -10.489             | -                     | -9.268                 |
| <b>Résultat global total</b>           |       | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>554</b>       | <b>-</b>        | <b>-843</b>      | <b>667</b>      | <b>-10.489</b>      | <b>-236</b>           | <b>-10.347</b>         |
| Dividendes payés                       | 6     | -                | -                 | -                | -               | -17.078          | -               | -                   | -                     | -17.078                |
| <b>Solde de clôture au 31.12.2022</b>  |       | <b>72.039</b>    | <b>61.582</b>     | <b>370</b>       | <b>-15.073</b>  | <b>176.822</b>   | <b>-342</b>     | <b>-24.024</b>      | <b>2.244</b>          | <b>273.618</b>         |
| <b>2023</b>                            |       |                  |                   |                  |                 |                  |                 |                     |                       |                        |
| <b>Solde d'ouverture au 01.01.2023</b> |       | <b>72.039</b>    | <b>61.582</b>     | <b>370</b>       | <b>-15.073</b>  | <b>176.822</b>   | <b>-342</b>     | <b>-24.024</b>      | <b>2.244</b>          | <b>273.618</b>         |
| Résultat de l'exercice                 |       | -                | -                 | -                | -               | -107.129         | -               | -                   | -557                  | -107.686               |
| Autres éléments du résultat global (1) |       | -                | -                 | -252             | -               | -                | -116            | 13.583              | -                     | 13.215                 |
| <b>Résultat global total</b>           |       | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-252</b>      | <b>-</b>        | <b>-107.129</b>  | <b>-116</b>     | <b>13.583</b>       | <b>-557</b>           | <b>-94.471</b>         |
| Augmentation de capital                | 7     | 185.525          | 3.987             | -                | -               | -                | -               | -                   | -                     | 189.512                |
| Frais d'augmentation de capital        |       | -                | -5.940            | -                | -               | -                | -               | -                   | -                     | -5.940                 |
| Dividendes                             | 6     | -                | -                 | -                | -               | -17.950          | -               | -                   | -                     | -17.950                |
| Autres                                 |       | -                | -                 | -                | -               | -                | -               | -                   | -461                  | -461                   |
| <b>Solde de clôture au 31.12.2023</b>  |       | <b>257.564</b>   | <b>59.629</b>     | <b>118</b>       | <b>-15.073</b>  | <b>51.743</b>    | <b>-458</b>     | <b>-10.441</b>      | <b>1.226</b>          | <b>344.308</b>         |

<sup>(1)</sup> 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 positifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par l'amélioration du Forint (€ 6,94 M) et du Zloty (€ 7,05 M) par rapport à l'Euro.



## **NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2023**

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

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 février 2024.

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

#### **1. Bases de préparation**

##### **Principe comptable de continuité :**

Le groupe a préparé les états financiers sur base de la continuité des activités de développement immobilier selon le cycle de création de valeur habituellement décrit et sur un territoire identique de 10 pays dans lesquels il est actif. La réalisation du cycle de création de valeur implique la cession des projets en fin de cycle, sans exclure des cessions anticipées en fonction des opportunités et circonstances particulières.

Au cours de l'exercice 2023, des perturbations dans les secteurs financiers et bancaires sont apparues au niveau international venant prolonger la position d'attente que les investisseurs avaient adoptée. La combinaison du niveau d'endettement élevé et de la hausse des taux d'intérêts a eu pour conséquence une forte augmentation des charges financières de la société.

Dans ce contexte de l'année 2023, Atenor a conclu plusieurs transactions et pris plusieurs mesures, notamment:

- Augmentation de la ligne back-up de € 35 M à € 100 M par Belfius dans le cadre du programme de Commercial Paper ;
- Poursuite du remplacement graduel du financement « Corporate » par des financements-projets ;
- Réalisation d'une augmentation de capital en novembre de € 181,57 M ;
- Conclusions de partenariats avec Besix Red sur le projet WellBe et avec Cores Development sur le projet Square 42 ;
- Cession du projet Roseville à Budapest ;
- Accords de cession sur les projets Am Wehrhahn et WellBe permettant de dégager des liquidités au premier trimestre 2024 ;

Le paysage macroéconomique 2024 présente encore un haut degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales. Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt. La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité et plus spécifiquement : Wellbe, Realex (Centre de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1) qui contribueront tant à une marge positive qu'à un désendettement net.

Le groupe dispose en permanence de prévisions de trésorerie à 18 mois et veille à disposer des liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses.

La clôture projetée au 31 décembre 2024 d'opérations déjà engagées au 31 décembre 2023 concrétisera une diminution substantielle de l'endettement net du groupe par rapport à la situation au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte, Atenor a réalisé plusieurs analyses de sensibilité tenant compte des hypothèses et incertitudes évoquées ci-avant afin de considérer des éventualités à impact négatif sur la trésorerie. A ce jour, Atenor estime que l'ensemble des mesures envisagées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

Enfin, une attention particulière est accordée au respect des covenants qui ont été négociés avec deux banques au cours de l'année 2023. Plusieurs covenants sont testés pour la première fois sur base des états financiers arrêtés au 31 décembre 2023, d'autres au 30 juin 2024. Compte tenu de l'évolution prévisible des activités, les prévisions de trésorerie mènent au respect desdits covenants.

Tant pour la gestion de trésorerie à court terme qu'à moyen terme, le groupe s'appuie également sur un tissu de relations bancaires entretenu avec plusieurs banques.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2023 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2023, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

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

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2023 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 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.



La valorisation des actifs a été effectuée sur base des informations de marché en vue d'examiner les projets en portefeuille pouvant potentiellement faire l'objet de réductions de valeur au 31 décembre 2023.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris en page 3.

#### **Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2023 dans l'Union Européenne**

- IFRS 17 *Contrats d'assurance*
- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives*
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et *IFRS Practice Statement 2* : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II »* (applicables immédiatement – les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2023, 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 01.01.2023**

- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir* : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

La Directive « Pilier 2 » (volet d'imposition minimum de la réforme sur la fiscalité internationale de l'OCDE) transposée en droit belge dans la loi de finances pour 2024 ne s'applique pas à Atenor, le groupe n'atteignant pas le seuil minimum de 750 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé.

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

Le cycle de création de valeur des projets immobiliers d'Atenor peut se résumer en 6 grandes phases : acquisition, élaboration et dépôt de demande de permis, suivi et obtention des permis, construction, location et vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi du planning et de la rentabilité prévisionnelle de chacun des projets fait l'objet de procédures de communication et de contrôle interne assurées à chaque étape par un comité opérationnel ad hoc par projet.

Un Comité Exécutif hebdomadaire se réunit afin de réaliser un suivi synthétique des activités du groupe et de prendre toutes mesures nécessaires dans le cadre de ses compétences.

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

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

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

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

|                                                                                | 31.12.2023            |                    |                 | 31.12.2022            |                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------|
|                                                                                | Europe<br>Occidentale | Europe<br>Centrale | Total           | Europe<br>Occidentale | Europe<br>Centrale | Total          |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                                       | <b>51.249</b>         | <b>38.225</b>      | <b>89.474</b>   | <b>36.114</b>         | <b>4.894</b>       | <b>41.008</b>  |
| Chiffre d'affaires                                                             | 49.144                | 33.524             | 82.668          | 33.082                | 1.909              | 34.991         |
| Produits locatifs des immeubles                                                | 2.105                 | 4.701              | 6.806           | 3.032                 | 2.985              | 6.017          |
| <b>Autres produits opérationnels</b>                                           | <b>7.656</b>          | <b>9.417</b>       | <b>17.073</b>   | <b>16.155</b>         | <b>5.123</b>       | <b>21.278</b>  |
| Résultat sur cession d'actifs financiers                                       | 6.190                 |                    | 6.190           | 13.091                |                    | 13.091         |
| Autres produits opérationnels                                                  | 1.469                 | 9.443              | 10.912          | 3.065                 | 5.123              | 8.188          |
| Résultat sur cession d'actifs non financiers                                   | -3                    | -26                | -29             | -1                    |                    | -1             |
| <b>Charges opérationnelles (-)</b>                                             | <b>-91.649</b>        | <b>-79.026</b>     | <b>-170.675</b> | <b>-35.200</b>        | <b>-7.623</b>      | <b>-42.823</b> |
| Matières premières & consommables utilisés (-)                                 | -70.588               | -91.109            | -161.697        | -67.041               | -88.421            | -155.462       |
| Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours                  | 57.813                | 67.800             | 125.613         | 76.610                | 96.619             | 173.229        |
| Frais de personnel (-)                                                         | -4.668                | -936               | -5.604          | -4.625                | -805               | -5.430         |
| Dotations aux amortissements (-)                                               | -757                  | -278               | -1.035          | -673                  | -196               | -869           |
| Ajustements de valeur (-)                                                      | -26.224               | -30.234            | -56.458         | 5.411                 | -66                | 5.345          |
| Autres charges opérationnelles (-)                                             | -47.225               | -24.269            | -71.494         | -44.882               | -14.754            | -59.636        |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</b>                                            | <b>-32.744</b>        | <b>-31.384</b>     | <b>-64.128</b>  | <b>17.069</b>         | <b>2.394</b>       | <b>19.463</b>  |
| <b>Charges financières (-)</b>                                                 | <b>-39.606</b>        | <b>1.986</b>       | <b>-37.620</b>  | <b>-21.859</b>        | <b>3.304</b>       | <b>-18.555</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                                     | <b>5.401</b>          | <b>414</b>         | <b>5.815</b>    | <b>2.353</b>          | <b>33</b>          | <b>2.386</b>   |
| <b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b> | <b>-8.432</b>         |                    | <b>-8.432</b>   | <b>-3.016</b>         |                    | <b>-3.016</b>  |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                                                   | <b>-75.381</b>        | <b>-28.984</b>     | <b>-104.365</b> | <b>-5.453</b>         | <b>5.731</b>       | <b>278</b>     |
| <b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>                          | <b>-3.104</b>         | <b>-217</b>        | <b>-3.321</b>   | <b>-1.304</b>         | <b>-53</b>         | <b>-1.357</b>  |
| <b>RESULTAT APRES IMPOTS</b>                                                   | <b>-78.485</b>        | <b>-29.201</b>     | <b>-107.686</b> | <b>-6.757</b>         | <b>5.678</b>       | <b>-1.079</b>  |
| <b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>                         |                       |                    |                 |                       |                    |                |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                                                  | <b>-78.485</b>        | <b>-29.201</b>     | <b>-107.686</b> | <b>-6.757</b>         | <b>5.678</b>       | <b>-1.079</b>  |
| <b>Eliminations intercos</b>                                                   | <b>15.715</b>         | <b>-15.715</b>     | <b>0</b>        | <b>4.866</b>          | <b>-4.866</b>      | <b>0</b>       |
| <b>RESULTAT CONSOLIDE</b>                                                      | <b>-62.770</b>        | <b>-44.916</b>     | <b>-107.686</b> | <b>-1.891</b>         | <b>812</b>         | <b>-1.079</b>  |
| Résultat Participations ne donnant pas le contrôle                             | -557                  |                    | -557            | -236                  |                    | -236           |
| <b>Résultat Part de Groupe</b>                                                 | <b>-62.213</b>        | <b>-44.916</b>     | <b>-107.129</b> | <b>-1.655</b>         | <b>812</b>         | <b>-843</b>    |



EUR Milliers

**ACTIFS**

|                                          | 31.12.2023         |                 |                  | 31.12.2022         |                 |                  |
|------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|
|                                          | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total            | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total            |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>               | <b>241.347</b>     | <b>2.368</b>    | <b>243.715</b>   | <b>236.912</b>     | <b>598</b>      | <b>237.510</b>   |
| Immobilisations corporelles              | 8.113              | 2.086           | 10.199           | 8.560              | 421             | 8.981            |
| Immeubles de placement                   | 21.514             |                 | 21.514           | 21.482             |                 | 21.482           |
| Immobilisations incorporelles            | 82                 | 96              | 178              | 119                | 104             | 223              |
| Participations mises en équivalence      | 69.050             |                 | 69.050           | 83.380             |                 | 83.380           |
| Actifs d'impôt différé                   | 2.041              |                 | 2.041            | 3.670              |                 | 3.670            |
| Autres actifs financiers non courants    | 140.547            | 186             | 140.733          | 97.175             | 73              | 97.248           |
| Clients et autres débiteurs non courants |                    |                 | 0                | 22.526             |                 | 22.526           |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                   | <b>635.103</b>     | <b>449.886</b>  | <b>1.084.989</b> | <b>660.505</b>     | <b>377.458</b>  | <b>1.037.963</b> |
| Stocks                                   | 588.967            | 404.306         | 993.273          | 612.039            | 350.368         | 962.407          |
| Autres actifs financiers courants        | 1.924              |                 | 1.924            | 337                |                 | 337              |
| Instruments dérivés                      |                    | 118             | 118              |                    |                 |                  |
| Actifs d'impôt exigible                  | 544                | 44              | 588              | 608                | 574             | 1.182            |
| Clients et autres débiteurs courants     | 24.402             | 6.400           | 30.802           | 32.828             | 6.212           | 39.040           |
| Paievements d'avance courants            | 11                 |                 | 11               | 103                |                 | 103              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 12.359             | 33.317          | 45.676           | 9.318              | 15.775          | 25.093           |
| Autres actifs courants                   | 6.896              | 5.701           | 12.597           | 5.272              | 4.529           | 9.801            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                  | <b>876.450</b>     | <b>452.254</b>  | <b>1.328.704</b> | <b>897.417</b>     | <b>378.056</b>  | <b>1.275.473</b> |

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

|                                                  |                |                |                  |                |                |                  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                | <b>397.910</b> | <b>-53.602</b> | <b>344.308</b>   | <b>289.586</b> | <b>-15.968</b> | <b>273.618</b>   |
| <b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>         | <b>396.684</b> | <b>-53.602</b> | <b>343.082</b>   | <b>287.341</b> | <b>-15.968</b> | <b>271.373</b>   |
| Capital souscrit                                 | 317.193        |                | 317.193          | 133.621        |                | 133.621          |
| Réserves                                         | 94.564         | -53.602        | 40.962           | 168.793        | -15.968        | 152.825          |
| Actions propres ( - )                            | -15.073        |                | -15.073          | -15.073        |                | -15.073          |
| <b>Participations ne donnant pas le contrôle</b> | <b>1.226</b>   |                | <b>1.226</b>     | <b>2.245</b>   |                | <b>2.245</b>     |
| <b>Passifs non courants</b>                      | <b>458.181</b> | <b>12.036</b>  | <b>470.217</b>   | <b>525.595</b> | <b>20.548</b>  | <b>546.143</b>   |
| Passifs non courants portant intérêt             | 442.542        | 8.266          | 450.808          | 514.119        | 19.560         | 533.679          |
| Provisions non courantes                         | 8.142          | 2.071          | 10.213           | 5.263          |                | 5.263            |
| Obligation de pension                            | 565            |                | 565              | 442            |                | 442              |
| Instruments dérivés                              |                |                | 0                |                | -370           | -370             |
| Passifs d'impôt différé                          | 920            |                | 920              | 945            |                | 945              |
| Fournisseurs et autres créditeurs non-courants   | 6.006          |                | 6.006            | 4.797          |                | 4.797            |
| Autres passifs non-courants                      | 6              | 1.699          | 1.705            | 29             | 1.358          | 1.387            |
| <b>Passifs courants</b>                          | <b>20.359</b>  | <b>493.820</b> | <b>514.179</b>   | <b>82.236</b>  | <b>373.476</b> | <b>455.712</b>   |
| Passifs courants portant intérêt                 | 363.599        | 40.136         | 403.735          | 357.516        | 1.449          | 358.965          |
| Provisions courantes                             | 4.227          | 3.714          | 7.941            | 3.953          | 3.748          | 7.701            |
| Passifs d'impôt exigible                         | 2.814          | 140            | 2.954            | 3.467          | 21             | 3.488            |
| Fournisseurs et autres créditeurs courants       | 47.294         | 39.592         | 86.886           | 38.058         | 36.040         | 74.098           |
| Autres passifs courants                          | 10.452         | 2.211          | 12.663           | 10.484         | 976            | 11.460           |
| Eliminations intercos / non alloué               | -408.027       | 408.027        |                  | -331.242       | 331.242        |                  |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>     | <b>876.450</b> | <b>452.254</b> | <b>1.328.704</b> | <b>897.417</b> | <b>378.056</b> | <b>1.275.473</b> |



EUR Milliers

|                                                                     | 31.12.2023         |                 |                |                | 31.12.2022         |                 |                |                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                                                     | Europe Occidentale | Europe Centrale | Inter-Segment  | Total          | Europe Occidentale | Europe Centrale | Inter-Segment  | Total           |
| <b>Opérations d'exploitation</b>                                    |                    |                 |                |                |                    |                 |                |                 |
| - Résultat net part de groupe                                       | -62.213            | -44.916         |                | -107.129       | -1.654             | 811             |                | -843            |
| - Résultat des participations ne donnant pas le contrôle            | -557               |                 |                | -557           | -237               |                 |                | -237            |
| - Résultat des participations mises en équivalence                  | 8.432              |                 |                | 8.432          | 3.016              |                 |                | 3.016           |
| - Charges d'intérêt                                                 | 37.148             | 12.063          | -14.851        | 34.360         | 20.218             | 364             | -4.026         | 16.556          |
| - Revenus d'intérêt                                                 | -19.977            | -633            | 14.851         | -5.759         | -6.248             | -148            | 4.026          | -2.370          |
| - Impôts courants                                                   | 1.665              | 218             |                | 1.883          | 1.392              | 53              |                | 1.445           |
| <i>Résultat de l'exercice</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>   |
| - Amortissements (Dotations / Reprises)                             | 757                | 278             |                | 1.035          | 673                | 196             |                | 869             |
| - Réductions de valeur (Dotations / Reprises)                       | 25.826             | 30.234          |                | 56.060         | 513                | 66              |                | 579             |
| - Résultat de change non réalisé                                    | -62                | 1.889           |                | 1.827          | 20                 | 151             |                | 171             |
| - Ajustements de juste valeur                                       | 399                |                 |                | 399            | -5.924             |                 |                | -5.924          |
| - Provisions (Dotations / reprises)                                 | -342               | 1.877           |                | 1.535          | -1.641             | -4.624          |                | -6.265          |
| - Impôts différés (Dotations / Reprises)                            | 1.438              |                 |                | 1.438          | -87                |                 |                | -87             |
| - (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs                         | -6.180             | 26              |                | -6.154         | -13.090            |                 |                | -13.090         |
| <i>Ajustements pour éléments non monétaires</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>  |
| - Variation de stock                                                | -59.585            | -70.774         |                | -130.359       | -78.696            | -98.858         |                | -177.554        |
| - Variation des créances et autres montants à recevoir              | 16.428             | 6.033           | -5.836         | 16.625         | 10.905             | 6.369           | -7.170         | 10.104          |
| - Variation des dettes commerciales                                 | 17.693             | -2.323          | 5.836          | 21.206         | -17.245            | 17.440          | 7.170          | 7.365           |
| - Variation des dettes fiscales sur salaires                        | 47                 | 26              |                | 73             | -375               | -31             |                | -406            |
| - Variation des autres créances et dettes                           | -4.132             | 5.587           |                | 1.455          | 9.772              | -2.514          |                | 7.258           |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</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> |
| - Intérêts reçus                                                    | 19.976             | 634             | -14.851        | 5.759          | 6.248              | 148             | -4.026         | 2.370           |
| - Impôts sur le résultat - payés                                    | -2.329             | -110            |                | -2.439         | -2.065             | -3.224          |                | -5.289          |
| - Impôts sur le résultat - reçus                                    | 85                 | 572             |                | 657            | 2.969              | 177             |                | 3.146           |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>    | <b>-25.483</b>     | <b>-59.319</b>  | <b>-14.851</b> | <b>-99.653</b> | <b>-71.536</b>     | <b>-83.624</b>  | <b>-4.026</b>  | <b>-159.186</b> |
| <b>Opérations d'investissement</b>                                  |                    |                 |                |                |                    |                 |                |                 |
| - Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles       | -706               | -119            |                | -825           | -1.041             | -125            |                | -1.166          |
| - Acquisitions d'immobilisations financières                        | -1.805             |                 |                | -1.805         | -1.814             |                 |                | -1.814          |
| - Nouveaux prêts accordés                                           | -89.446            | -145            | 67.063         | -22.528        | -97.863            | -2              | 87.675         | -10.190         |
| <i>Sous-total des investissements acquis</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>  |
| - Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles           | 1                  | 2               |                | 3              | 0                  |                 |                | 0               |
| - Cessions d'immobilisations financières                            | 17.516             |                 |                | 17.516         | 17.011             |                 |                | 17.011          |
| - remboursements d'emprunts                                         | 26.188             | 34              |                | 26.222         | 482                | 1               |                | 483             |
| <i>Sous-total des investissements cédés</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>   |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b> | <b>-48.252</b>     | <b>-228</b>     | <b>67.063</b>  | <b>18.583</b>  | <b>-83.225</b>     | <b>-126</b>     | <b>87.675</b>  | <b>4.324</b>    |
| <b>Opérations de financement</b>                                    |                    |                 |                |                |                    |                 |                |                 |
| - Augmentation de capital                                           | 175.633            | 1.925           | 0              | 177.558        | 2.704              | 442             | 0              | 0               |
| - Souscription par le groupe                                        | -1.925             | 0               | 0              | -1.925         | -3.146             | 0               | 0              | 0               |
| - Actions propres                                                   | -7                 |                 |                | -7             | 0                  |                 |                | 0               |
| - Nouveaux emprunts                                                 | 297.433            | 93.682          | -67.063        | 324.052        | 209.386            | 90.653          | -87.675        | 212.364         |
| - Remboursements d'emprunts                                         | -349.161           | -1.239          |                | -350.400       | -89.844            | -916            |                | -90.760         |
| - Intérêts payés                                                    | -37.614            | -11.938         | 14.851         | -34.701        | -18.000            | -214            | 4.026          | -14.188         |
| - Dividendes versés                                                 | -4.418             | -5.593          |                | -10.011        | -17.078            |                 |                | -17.078         |
| - Tantièmes versés aux administrateurs                              | -410               |                 |                | -410           | -410               |                 |                | -410            |
| <b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>    | <b>79.531</b>      | <b>76.837</b>   | <b>-52.212</b> | <b>104.156</b> | <b>83.612</b>      | <b>89.965</b>   | <b>-83.649</b> | <b>89.928</b>   |
| <b>Variation nette de la période</b>                                | <b>5.796</b>       | <b>17.290</b>   | <b>0</b>       | <b>23.086</b>  | <b>-71.149</b>     | <b>6.215</b>    | <b>0</b>       | <b>-64.934</b>  |
| - Trésorerie de début d'exercice                                    | 9.393              | 15.775          |                | 25.168         | 81.994             | 10.122          |                | 92.116          |
| - Variation nette de trésorerie                                     | 5.796              | 17.290          | 0              | 23.086         | -71.149            | 6.215           | 0              | -64.934         |
| - Effet de la variation des taux de change                          | -1.000             | 252             |                | -748           | -1.452             | -562            |                | -2.014          |
| - Trésorerie de fin d'exercice                                      | 14.189             | 33.317          | 0              | 47.506         | 9.393              | 15.775          | 0              | 25.168          |





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

| I. Ventilation des taxes                        | EUR Milliers  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2023          | 2022          |
| <b>Impôts courants</b>                          |               |               |
| Impôts sur le résultat de l'exercice            | -1.759        | -1.475        |
| Impôts, régularisation des exercices antérieurs | -124          | 31            |
| <b>Total impôts courants</b>                    | <b>-1.883</b> | <b>-1.444</b> |
| <b>Impôts différés</b>                          |               |               |
| Afférents à l'exercice                          | 67            | -357          |
| Afférents aux pertes fiscales                   | -1.505        | 444           |
| <b>Total impôts différés</b>                    | <b>-1.438</b> | <b>87</b>     |
| <b>Total impôts courants et différés</b>        | <b>-3.321</b> | <b>-1.357</b> |

Les impôts s'élèvent à -3,32 millions d'euros (contre € -1,36 M en 2022). Ce poste est composé d'impôts courants (€ - 1,88 M), relatifs essentiellement aux projets City Dox et @Expo et d'impôts différés (€ -1,44 M), ayant trait aux reprises de DTA d'Atenor et de Tage Deux Fois au vu des incertitudes sur l'utilisation de leurs pertes reportées.

### Note 6. Dividendes payés

|                                                                          | EUR Milliers |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
|                                                                          | 2023         | 2022   |
| Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice : | 10.011       | 17.078 |

Pour rappel, le dividende brut total (hors actions propres) approuvé par l'Assemblée Générale du 28 avril 2023 s'élevait à 17,95 millions d'euros.

Les actionnaires d'Atenor ont opté, à hauteur de 60,35% (dividende optionnel) pour la création de nouvelles actions. Se référer à la note 7 ci-dessous.

Atenor ne propose pas de dividende intérimaire.

### Note 7. Capital

L'Assemblée Générale des actionnaires du 28 avril 2023 a décidé de proposer un dividende optionnel pour l'exercice 2022. Les actionnaires ont eu la possibilité pendant la période du 7 juin 2023 au 20 juin 2023 (inclus) d'opter pour l'émission de nouvelles actions en échange de leur créance au titre du dividende net de € 1,869. 60,35% des actionnaires ont opté pour le dividende en actions. Ceci a permis d'augmenter le capital d'Atenor à hauteur de 7,94 millions d'euros (prime d'émission incluse) par l'émission de 386.165 nouvelles actions.

Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 181,57 millions d'euros réalisée le 30 novembre 2023 a porté le capital d'Atenor à € 257.563.853,72 représenté par 43.739.703 actions. Les frais y relatifs (€ 5,94 M) ont été imputés sous la rubrique « primes d'émission » de l'état consolidé de la situation financière.

L'actionnariat se présente comme suit :

| Actionnariat au 31.12.2023                        | Nombre d'actions  | Participation % | dont actions faisant partie de l'action de concert | Participation % |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| Alva SA <sup>(1)</sup> & consorts                 | 764.611           | 1,7             | 521.437                                            | 1,19            |
| Luxempart SA <sup>(1)</sup>                       | 6.819.439         | 15,6            | 6.819.439                                          | 15,59           |
| 3D NV <sup>(1)</sup>                              | 13.157.350        | 30,1            | 13.157.350                                         | 30,08           |
| Foratenor SA <sup>(1)</sup>                       | 4.767.744         | 10,9            | 4.767.744                                          | 10,90           |
| Stéphan Sonnevile SA <sup>(1)(2)</sup> & consorts | 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            |
| <b>Sous-total</b>                                 | <b>31.430.768</b> | <b>71,9</b>     | <b>26.375.594</b>                                  | <b>60,30</b>    |
| Actions propres                                   | 7                 | 0,0             |                                                    |                 |
| Actions d'autocontrôle                            | 313.427           | 0,7             |                                                    |                 |
| Public                                            | 11.995.501        | 27,4            |                                                    |                 |
| <b>Total</b>                                      | <b>43.739.703</b> | <b>100,0</b>    |                                                    |                 |

<sup>(1)</sup> Signataires de la Convention d'Actionnaires

<sup>(2)</sup> Administrateur Délégué, sociétés contrôlées par Monsieur Stéphan Sonnevile



Les mouvements sur actions propres sont les suivants :

|                                                                | Montant<br>(EUR milliers) | Nombre d'actions |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle</b> |                           |                  |
| Au 01.01.2023 (prix moyen € 48,09 par action)                  | 15.073                    | 313.427          |
| Mouvements de l'exercice                                       |                           |                  |
| - acquisitions                                                 | 112                       | 2.450            |
| - cessions                                                     | -112                      | -2.443           |
| <b>Au 31.12.2023 (prix moyen € 48,09 par action) (1)</b>       | <b>15.073</b>             | <b>313.434</b>   |

Au 31 décembre 2023, Atenor SA détient 7 actions propres.

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 31.12.2022).

Les actions détenues par Atenor Long Term Growth visent à valoriser les plans d'options sur actions ALTG (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

Les actions acquises durant le premier semestre ont été acquises et cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société, le solde d'actions restantes étant de 7.

#### **Note 8. Immobilisations corporelles**

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 10,20 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 8,98 millions d'euros au 31 décembre 2022. 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 € 2,22 M dont € 1,83 M de droits d'utilisation suite au nouveau contrat de bail signé pour les bureaux de notre filiale Atenor Hungary.

Les amortissements de l'année s'élèvent à 0,98 million d'euros (dont € 92.000 se rapportent au droit d'utilisation reconnu en 2023) à comparer à € 0,85 million en 2022. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

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

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble est actuellement loué à hauteur de 93% et génère des revenus locatifs nets de € 1,01 M au 31 décembre 2023. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra faire ultérieurement l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

En 2022, 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. Un nouveau rapport d'expert en date du 31 décembre 2023 n'a pas révélé de différence de valeur significative (perte de € 0,4 M en 2023).

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.

| EUR Milliers                                                | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Au terme de l'exercice précédent</b>                     | 21.482        | 0             |
| Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur | -399          | 5.924         |
| Investissements                                             | 431           | 156           |
| Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)                 |               | 15.402        |
| <b>Au terme de l'exercice</b>                               | <b>21.514</b> | <b>21.482</b> |

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  |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | 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                 |               |               |
| <b>Total</b>                  | <b>69.050</b> | <b>83.380</b> |

| Mouvements des participations                         | EUR Milliers  |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 2023          | 2022          |
| <b>Au terme de l'exercice précédent</b>               | 83.380        | 78.729        |
| Part dans le résultat                                 | -8.432        | -3.016        |
| Acquisitions, ajustements de prix et restructurations | 221           | 3.934         |
| Cessions                                              | -11.108       |               |
| Augmentations de capital                              | 1.340         |               |
| Pertes de valeur                                      |               |               |
| Transferts (vers) d'autres rubriques                  | 3.648         | 3.733         |
| <b>Au terme de l'exercice</b>                         | <b>69.050</b> | <b>83.380</b> |



| EUR Milliers                                            | Montants dus<br>aux sociétés liées | Montants dus par les<br>sociétés liées au<br>groupe |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| - Immoange<br>part de groupe : 50%                      | -                                  | 2.885                                               |
| - Victor Estates<br>part de groupe : 50%                | -                                  | 5.644                                               |
| - Victor Properties<br>part de groupe : 50%             | -                                  | 326                                                 |
| - Victor Bara<br>part de groupe : 50%                   | -                                  | 2.415                                               |
| - Victor Spaak<br>part de groupe : 50%                  | -                                  | 4.278                                               |
| - CCN Développement<br>part de groupe : 50%             | -                                  | 20.050                                              |
| - Cloche d'Or Development<br>part de groupe : 50%       | -                                  | 30.977                                              |
| - Ten Brinke Mybond Verheeskade<br>part de groupe : 50% | -                                  | 8.149                                               |
| - Laakhaven Verheeskade II<br>part de groupe : 50%      | -                                  | 15.525                                              |
| - Lankelz Foncier<br>part de groupe : 50%               | -                                  | 23.003                                              |
| - Square 42<br>part de groupe : 50%                     | -                                  | 5.533                                               |
| - Square 48<br>part de groupe : 50%                     | -                                  |                                                     |
| - Tage Une Fois<br>part de groupe : 51%                 | -                                  | 21.067                                              |
| <b>Au 31.12.2023</b>                                    |                                    | <b>139.852</b>                                      |

Au 31 décembre 2023, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses filiales), Cloche d'Or, Perspectiv et Square 48 au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I et II (TBMB et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

Au cours du premier semestre 2023, Atenor est également entré en partenariat 50/50 avec Besix Red dans le cadre du projet Wellbe au Portugal et Cores Development/Ravago pour le projet Square 42 au Luxembourg entraînant la comptabilisation en mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42.

En parallèle, les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens à Deinze) ont été cédées le 28 juin 2023, sortant ainsi du périmètre d'Atenor.

Ces 3 dernières transactions (Wellbe, Square 42 et Markizaat/De Molens) dont les prix de cession totalisent 17,51 millions d'euros ont dégagé des plus-values brutes pour un total de 6,19 millions d'euros.

Les participations dont les valeurs sont négatives au 31 décembre 2023 sont classées parmi les provisions non courantes : Lankelz Foncier (€ -4,31 M), CCN Development (€ -3,36 M), Tage Une Fois (€ -0,31 M), Square 42 (€ -0,24 M) et Laakhaven Verheeskade II (€ -0,09 M).

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



### Note 11. Stocks

|                                                                        | EUR Milliers   |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                        | 2023           | 2022           |
| <b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>                | <b>962.407</b> | <b>932.994</b> |
| Dépenses capitalisées                                                  | 194.343        | 196.767        |
| Cessions de l'exercice                                                 | -70.755        | -25.447        |
| Sorties du périmètre                                                   | -57.477        | -135.912       |
| Entrées dans le périmètre                                              |                | 11.861         |
| Transferts de / vers la catégorie "stock"                              | -111           | -12.768        |
| Coûts d'emprunt (IAS 23)                                               | 6.771          | 6.235          |
| Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change    | 13.917         | -10.836        |
| Pertes de valeur (comptabilisées)                                      | -55.869        | -514           |
| Pertes de valeur (reprises)                                            | 47             | 27             |
| <b>Mouvements de la période</b>                                        | <b>30.866</b>  | <b>29.413</b>  |
| <b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>                 | <b>993.273</b> | <b>962.407</b> |
| Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés) | 256.538        | 189.377        |

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 993,27 millions d'euros, en augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (€ 962,41 M).

Cette variation nette résulte principalement :

- Des « dépenses capitalisées » qui enregistrent la poursuite des travaux et études des projets Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Dusseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox et Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), Victor Hugo (Paris), NBS10 (Londres) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 194,34 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 Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 70,76 millions d'euros ;
- Des « sorties de périmètre » relatives au stock des projets Square 42 et WellBe suite à la mise en équivalence des participations Square 42 et Tage Une Fois (€ 57,48 M) ;
- De l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,77 millions d'euros ;
- De l'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet favorable du forint hongrois et du zloty polonais (€ 13,92 M). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres ;
- Des « pertes de valeur » relatives à 5 projets situés en Allemagne et en Europe Centrale pour un montant de 55,87 millions d'euros, résultant de tests « d'impairment » et d'analyses de sensibilité effectués sur l'ensemble du portefeuille d'Atenor prenant compte, entre autres, de paramètres de marché, des spécificités des projets (typologie, positionnement dans le cycle de valeur, etc.).



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

| EUR Milliers                                                                                                                 | Autres actifs financiers | Instruments dérivés | Clients et autres débiteurs | Trésorerie et équivalents de trésorerie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>                                                                                      |                          |                     |                             |                                         |
| <b><u>Actifs financiers non courants</u></b>                                                                                 |                          |                     |                             |                                         |
| <b>Solde d'ouverture</b>                                                                                                     | <b>97.248</b>            |                     | <b>22.526</b>               |                                         |
| Acquisitions                                                                                                                 | 22.528                   |                     |                             |                                         |
| Cessions (-)                                                                                                                 | -26.222                  |                     |                             |                                         |
| Sorties du périmètre                                                                                                         | 47.177                   |                     |                             |                                         |
| Transferts (vers) d'autres rubriques                                                                                         |                          |                     | -22.825                     |                                         |
| Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation |                          |                     | 299                         |                                         |
| <b>Solde de clôture</b>                                                                                                      | <b>140.733</b>           |                     | <b>0</b>                    |                                         |
| Juste valeur                                                                                                                 | <b>140.733</b>           |                     | <b>0</b>                    |                                         |
| Valorisation                                                                                                                 | niveau 3                 |                     | niveau 3                    |                                         |
| <b><u>Actifs financiers courants</u></b>                                                                                     |                          |                     |                             |                                         |
| <b>Solde d'ouverture</b>                                                                                                     | <b>337</b>               |                     | <b>39.040</b>               | <b>25.093</b>                           |
| Acquisitions                                                                                                                 | 1.756                    |                     |                             | 21.331                                  |
| Cessions (-)                                                                                                                 |                          |                     | -18.677                     |                                         |
| Sorties du périmètre                                                                                                         |                          |                     | -1.884                      | -1.551                                  |
| Transferts (vers) d'autres rubriques                                                                                         |                          | 370                 | 12.195                      |                                         |
| (Reprise des) pertes de valeur (-)                                                                                           | -169                     |                     | -68                         |                                         |
| Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change                                                        |                          |                     | 196                         | 803                                     |
| Autre augmentation (diminution)                                                                                              |                          | -252                |                             |                                         |
| <b>Solde de clôture</b>                                                                                                      | <b>1.924</b>             | <b>118</b>          | <b>30.802</b>               | <b>45.676</b>                           |
| Juste valeur                                                                                                                 | <b>1.924</b>             | <b>118</b>          | <b>30.802</b>               | <b>45.676</b>                           |
| Valorisation                                                                                                                 | niveaux 1 & 3            | niveau 2            | niveau 3                    | niveau 3                                |

Les « Autres actifs financiers non courants » concernent principalement les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence. La variation nette de l'exercice s'explique notamment par les mouvements sur les avances octroyées au cours de l'exercice (€ -3,80 M) ainsi que par le transfert vers cette rubrique de 50% des créances sur Tage Une Foix et Square 42 suite aux cessions de 50% de ces participations (€ 47,18 M).

Les « Autres actifs financiers courants » reprennent des dépôts à court terme (€ 1,83 M) ainsi que des titres de créance (€ 0,09 M) dont l'évaluation au 31 décembre 2023 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 169 mille euros.

La variation des « Clients et autres débiteurs non courants » s'explique, d'une part, par la reclassification à court terme de la créance échéant en 2024 sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M), de la créance relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,48 M) et des actifs sur contrats liés aux ventes des appartements des projets Twist et City Dox Lot 7 (€ 2,03 M) et, d'autre part, par le transfert à la rubrique « acomptes long terme » des produits acquis sur les ventes à l'avancement des appartements du projet City Dox Lot 5 (€ 10,32 M).

« Les clients et autres débiteurs courants » passent de € 39,04 M à € 30,80 M, soit une diminution de € 8,24 M impactée principalement par l'encaissement de l'échéance 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M) et des tranches de facturation des bureaux O2 et P du projet Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M).

Les risques de change, de défaut, de crédit et de liquidité sont détaillés dans la note 16 du rapport financier annuel 2022.

**Instruments dérivés**

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 du 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 » (€ 0,12 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.





### 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

| EUR Milliers                                         |               |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie              | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
| Dépôts à court terme                                 | 1.830         | 75            |
| Soldes bancaires                                     | 45.675        | 25.091        |
| Soldes en caisse                                     | 1             | 2             |
| <b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>47.506</b> | <b>25.168</b> |

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

| EUR Milliers                                                |                | Non courant    |               |               | Total          | Juste valeur (*) | Valorisation  |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|---------------|
|                                                             | Courant        | 1 an au plus   | 1 à 5 ans     | plus de 5 ans |                |                  |               |
| <b>2023</b>                                                 |                |                |               |               |                |                  |               |
| <b>Instruments dérivés</b>                                  | -              |                |               |               |                |                  | niveau 2      |
| <b>Dettes financières</b>                                   |                |                |               |               |                |                  |               |
| Dettes de location-financement (IFRS 16)                    | 675            | 2.152          | 4.319         |               | 7.146          | 7.056            | niveau 3      |
| Etablissements de crédit                                    | 273.860        | 152.332        | 6.733         |               | 432.925        | 434.006          | niveau 3      |
| Emprunts obligataires                                       | 65.000         | 259.903        |               |               | 324.903        | 295.169          | niveaux 1 & 3 |
| Autres emprunts                                             | 64.200         | 25.369         |               |               | 89.569         | 88.393           | niveaux 1 & 3 |
| <b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>        | <b>403.735</b> | <b>439.756</b> | <b>11.052</b> |               | <b>854.543</b> | <b>824.624</b>   |               |
| <b>Autres passifs financiers</b>                            |                |                |               |               |                |                  |               |
| Dettes commerciales                                         | 42.053         |                |               |               | 42.053         | 42.053           | niveau 3      |
| Autres dettes                                               | 43.118         | 6.006          |               |               | 49.124         | 49.124           | niveau 3      |
| Autres passifs financiers                                   |                | 1.705          |               |               | 1.705          | 1.705            | niveau 3      |
| <b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b> | <b>85.171</b>  | <b>7.711</b>   |               |               | <b>92.882</b>  | <b>92.882</b>    |               |
| <b>2022</b>                                                 |                |                |               |               |                |                  |               |
| <b>Instruments dérivés</b>                                  | -              | -370           |               |               | -370           | -370             | niveau 2      |
| <b>Dettes financières</b>                                   |                |                |               |               |                |                  |               |
| 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 |
| <b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>        | <b>358.965</b> | <b>474.360</b> | <b>59.319</b> |               | <b>892.644</b> | <b>885.352</b>   |               |
| <b>Autres passifs financiers</b>                            |                |                |               |               |                |                  |               |
| 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      |
| <b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b> | <b>71.227</b>  | <b>6.185</b>   |               |               | <b>77.412</b>  | <b>77.412</b>    |               |

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

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 4,39% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt sont détaillés dans la note 21 du rapport financier annuel 2022.



## Dettes financières

### DETTES FINANCIERES

|                                                          |                                              |  | Valeur nominale en EUR |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Emprunts obligataires</b>                             |                                              |  |                        |
| Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%  | 05.04.2018 au 05.04.2024                     |  | 30.000.000             |
| Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 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             |
| <b>Total emprunts obligataires</b>                       |                                              |  | <b>325.000.000</b>     |
| <b>Etablissements de crédit</b>                          |                                              |  |                        |
| Atenor Long Term Growth                                  |                                              |  | 5.880.000              |
| Atenor                                                   | Corporate (BNPPF)                            |  | 10.000.000             |
|                                                          | 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)      |  | 22.960.198             |
|                                                          | ABC Budapest (via Hungaria Greens)           |  | 6.733.509              |
| <b>Total établissements de crédit</b>                    |                                              |  | <b>432.930.320</b>     |
| <b>Autres emprunts</b>                                   |                                              |  |                        |
| 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              |
| Fonds privés                                             | Twist (via Atenor Luxembourg)                |  | 17.100.000             |
| <b>Total autres emprunts</b>                             |                                              |  | <b>89.700.000</b>      |
| <b>Dettes de loyers (IFRS 16)</b>                        |                                              |  |                        |
| 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              |
| <b>Total dettes de loyers</b>                            |                                              |  | <b>7.146.148</b>       |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>                          |                                              |  | <b>854.776.468</b>     |



## EUR Milliers

| DETTE FINANCIÈRES                                        | Courant        | Non courant    | Total          |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                          | 1 an au plus   | plus d'1 an    |                |
| <b>Mouvements sur les dettes financières</b>             |                |                |                |
| <b>Au 31.12.2022</b>                                     | <b>358.965</b> | <b>533.679</b> | <b>892.644</b> |
| Mouvements de l'exercice                                 |                |                |                |
| - Nouveaux emprunts                                      | 150.325        | 173.510        | 323.835        |
| - Remboursements d'emprunt                               | -339.744       | -10.200        | -349.944       |
| - Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats          | 53             | 1.777          | 1.830          |
| - Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements             | -456           |                | -456           |
| - Sorties du périmètre                                   |                | -13.767        | -13.767        |
| - Variations résultant des changements de taux de change | -751           | 934            | 183            |
| - Transfert court terme / long terme                     | 235.273        | -235.273       | 0              |
| - Autres                                                 | 70             | 148            | 218            |
| <b>Au 31.12.2023</b>                                     | <b>403.735</b> | <b>450.808</b> | <b>854.543</b> |

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 2023, les dettes financières passent de € 892,64 M à € 854,54 M, soit une diminution de € -38,10 M.

Les nouveaux emprunts de l'exercice reprennent notamment :

- Les crédits corporate Belfius à hauteur de € 169 M ;
- Deux crédits de respectivement € 35 M (octroyé par 3D SA, un des actionnaire de référence d'Atenor et remboursé en date du 05.12.2023) et € 17,10 M (octroyé par des fonds privés) ;
- Le renouvellement des crédits de respectivement € 18,9 M et € 13 M relatifs aux projets Beaulieu et Nysdam ;
- L'augmentation des encours des crédits relatifs aux projets Twist (€ 15,52 M), UP-site Bucharest (€ 19,98 M) et Square 42 (avant cession de 50% des actions ; € 6,75 M).

Les remboursements concernent principalement ;

- Deux crédits Belfius de € 40 M et € 20 M arrivés à échéance ;
- Un emprunt obligataire de € 20 M et 8 (E)MTN d'un total de € 44,50 M ;
- Le crédit d'AGP de € 9 M ;
- La diminution de € 10,20 M du crédit relatif au projet City Dox ;
- La diminution de l'encours CP à hauteur de € 121,90 M.

Le montant de € -13,77 M repris en « sorties du périmètre » correspond aux crédits des sociétés Square 42 et Tage Une Fois qui, suite à la cession de 50% de leurs titres au cours de l'année, sont mises en équivalence.

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.

#### 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. Transactions avec les parties liées**

En date du 28 juin 2023, les sociétés De Molens et Markizaat détenues en partenariat avec 3D Real Estate ont été cédées à notre partenaire. Se référer à notre communiqué de presse du 27 juin 2023.

Nous référons également au crédit tel que décrit dans la Note 13.



**Note 15. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

Aucun nouveau plan d'options sur actions n'a été proposé au cours de 2023 aux membres du Comité Exécutif, au personnel ou à certains prestataires de services d'Atenor.

**Note 16. Principaux risques et incertitudes**

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

Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d'intérêts et sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

**Note 17. Événements postérieurs à la date de clôture**

Comme annoncé dans le communiqué paru le 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente du projet Am Wehrhahn à un Family Office allemand. Cette vente permettra une réduction de € 18 millions de l'endettement net du groupe. L'impact négatif de cette vente est déjà reflété dans les résultats 2023.

Le 12 février 2024, l'accord relatif à la vente du projet Wellbe (Lisbonne) via la société portugaise Tage Une Fois (co-détenue par Atenor et Besix Real Estate Development) était annoncée ainsi que le paiement de la première tranche. L'acquéreur, la plus grande banque du Portugal, Caixa Geral de Depósitos y installera son siège social. Cette vente contribue à la réduction de l'endettement net du groupe Atenor à hauteur de € 28 millions.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2023 n'est à signaler.

## **E. Déclaration des responsables**

Stéphan Sonnevile SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- Ce rapport 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.

## **F. Contrôle externe**

Le commissaire a confirmé que ses procédures d'audit relatives aux informations financières pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, telles qu'inclues dans ce communiqué de presse, sont en cours de finalisation et n'ont relevé, à ce jour, aucune correction importante à apporter à ces dernières.

---

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