

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023¹

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 16 augustus 2023

HALFJAARLIJKS RESULTAAT: € -53,8 MILJOEN (WAARVAN € 39,2 MILJOEN WAARDEVERMINDERINGEN)

OVERZICHT VAN DE ACTIVITEITEN: (WAARDECREATIECYCLUS)

- DE INGEDIENDE VERGUNNINGSAANVRAGEN EN DE VERKREGEN VERGUNNINGEN LIGGEN IN LIJN MET DE VERWACHTINGEN
- VERHUUR VAN KANTOREN: 25.000 M²
- VERKOOP VAN APPARTEMENTEN: 70 APPARTEMENTEN.

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

32% (PER 30.06.2023) VS **28%** (PER 30.06.2022) VAN HET BEDRAG VAN DE SCHULDEN

PORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING: 35 PROJECTEN VERSPREID OVER EEN TOTAAL VAN ONGEVEER 1.200.000 M²

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO VAN ATENOR, LICHT TOE:

“De afsluiting van de halfjaarlijkse rekeningen sluit aan op de informatie die verspreid werd in de persberichten van 17 mei 2023 en 14 juni 2023. Op de resultaten weegt een sterke stijging van de financiële kosten en waardeverminderingen op 5 projecten in Duitsland en in Centraal Europa. Deze maatregelen bevestigen de paradigmashift in de vastgoedmarkt. De komende kapitaalverhoging (onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering) beoogt de versteviging van de balansstructuur van Atenor en de consolidering van haar internationale en competitieve positionering in duurzaam vastgoed. Verder zou deze kapitaalverhoging op termijn moeten leiden tot de realisatie van de potentiële significante marges in haar projectenportefeuille.”

*

*

*

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

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

A. Algemeen overzicht van het activiteitenpeil

De cijfers voor 2023 in onderstaande grafiek zijn vastgelegd per 30 juni 2023. Ze zijn aangegeven in bruto bovengrondse oppervlakte (m²).

Waardecreatiecyclus



Aankoop: In maart sloot Atenor een overeenkomst om, in partnerschap, de Westbourne-site in Londen te herontwikkelen. Atenor blijft zoeken naar opportuniteiten in de 10 landen waar zij aanwezig is, met een strikte focus op projecten zonder cash out.

Indiening van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning: Vóór het einde van het semester werd een aantal vergunningsaanvragen ingediend, waaruit blijkt dat de portefeuille zich in de waardecreatiecyclus blijft ontwikkelen. De vergunningsaanvraag voor de grondige renovatie van UBC II in Warschau werd in het eerste kwartaal ingediend. We hebben nieuwe aanvragen ingediend in verband met Astro 23 (gemengd project) in Brussel, Au Fil des Grands Prés (nieuwe residentiële fase) in Bergen, Perspectiv' (gemengd project) in Luxemburg en Oriente (kantoren) in Lissabon.

Verkrijging van stedenbouwkundige vergunningen: Na het verkrijgen van de bouwvergunning (renovatie) voor het kantoorproject "10 New Bridge Street" (ex Fleet House) verkreeg Atenor ook de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van Square 42 en la Cloche d'Or in Luxemburg. De uitreiking van de vergunning voor Victor Hugo in Parijs werd enkele maanden uitgesteld.

Start van bouwwerken: Algemeen gesteld verlopen alle projecten in aanbouw volgens plan. Toch liepen de werken van UP-site in Boekarest en Twist in Luxemburg enkele weken vertraging op. De bouwwerken voor Wellbe werden opgestart. We zetten ons beleid voort, met name om geval per geval de relevantie van de lancering van andere bouwwerken te analyseren.

Huur: Huurovereenkomsten werden ondertekend voor een totale oppervlakte van ongeveer 25.000 m², verspreid over voornamelijk Polen, Hongarije en Roemenië. Huurders zijn steeds meer aangetrokken tot duurzame kantoorruimte op een markt waar de leegstand evenwel toeneemt.

Verkoop: Eind juni sloot Atenor een overeenkomst met Besix Red voor het 50/50-partnerschap van het Wellbe-project in Portugal. Daarnaast volgde een tweede partnerschap met Cores Development SA voor het Square 42-project in Luxemburg.

Atenor en haar dochteronderneming Atenor Group Participations (AGP) droegen hun volledige deelneming in Liv' De Molens (Deinze) over aan 3D Real Estate.

Het positieve effect voor Atenor van deze 2 partnerschappen en de overdracht vertegenwoordigt zo'n € 40 M netto cashflow, een bruto positief resultaat van € 5,46 M en een inkrimping van de portefeuille met 41.950 m². Wat betreft de residentiële verkoop zullen de verkoop van UP-Site in Boekarest en van Verheeskade in Den Haag naar de eerste maanden van 2024 verschuiven. Deze verkopen zullen dus geen deel uitmaken van de verkoopcijfers van appartementen in 2023.

De investeringen in de kantorensector zijn niet teruggekeerd tot het verwachte niveau, waardoor Atenor besliste om de verkoopvoorwaarden van bepaalde projecten naar beneden bij te stellen en een reeks aangepaste maatregelen uit te rollen in reactie op de toestand op de vastgoedmarkt.

Waardeverminderingen werden geboekt.

B. Vooruitzichten voor het boekjaar 2023

In de loop van maart 2023 deden zich op internationaal niveau verstoringen voor in de financiële en banksector, waardoor de afwachtende houding die de investeerders enkele maanden eerder hadden aangenomen, werd verlengd.

Atenor hield een vinger aan de pols van deze omstandigheden en nam geschikte maatregelen als reactie op deze toestand, en zal meer bepaald een kapitaalverhoging uitvoeren (onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering).

Het boekjaar 2023 wordt gekenmerkt door een sterke toename van de financiële kosten, een gecombineerd gevolg van de hoge schuldgraad, de stijging van de tarieven, de toename van de bankmarges en bijkomstige kosten.

De kantoren- en appartementenverkoop kampen met een zwakker transactieritme en, zoals eerder gezegd, met een vertraagd waarderingsritme.

Tijdens de tweede helft van het jaar zal het verlies verder stijgen, met als gevolg sterk verlieslatende jaarresultaten voor 2023. Het is in dit stadium echter nog te vroeg om een prognose te geven van het geconsolideerde resultaat voor het jaar 2023.

Wij verwachten een terugkeer naar een normaal tempo van projectverkoppen vanaf 2024, met name omwille van de boeking van de verkoop van het conferentiecentrum (Realex), de appartementen in Boekarest (UP-site) en Twist (Belval, overdracht of mogelijke uitoefening van een aankoopoptie door de Luxemburgse Staat).

De gevolgen van de huidige situatie op de vastgoedmarkt worden in het halfjaarlijks bericht uitgebreider omschreven (opgenomen in nota 2 van dit persbericht betreffende de continuïteit).

C. Tussentijds jaarverslag

Het eerste semester van 2023 werd afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) van - 53,81 miljoen euro, een vermindering ten opzichte van de 9 miljoen euro van het eerste semester 2022.

Per 30 juni 2023 resulteerden de genoteerde waardeverminderingen op 5 projecten en de netto financiële kost in het verlies geregistreerd in de eerste helft van dit jaar. De inkomsten uit de voorverkoop van de projecten City Dox, Twist (residentieel) en Au Fil des Grands Prés (kantoren) gekoppeld aan de meerwaarden van deelnemingsoverdrachten en huurinkomsten compenseren het verlies.

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

Resultaten	30.06.2023	30.06.2022
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	-53.806	8.996
Resultaat per aandeel (in euro)	-7,99	1,34
Aantal aandelen	7.425.010	7.038.845
Waarvan eigen aandelen	313.434	313.427
Balans	30.06.2023	31.12.2022
Totaal activa	1.282.386	1.275.473
Kasmiddelen op het einde van de periode	23.962	25.168
Netto schuld (-)	-895.617	-867.477
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	223.314	273.618

Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerde resultaten

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 30 juni 2023 bedragen 31,04 miljoen euro. Ze omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de appartementen van residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van 17,34 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 8,45 M), (c) de inkomsten uit projectbeheer gefactureerd aan vennootschappen in partnerschap (€ 1,86 M), alsook (d) de huurinkomsten uit de gebouwen @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, University Business Center II, en Fort 7, in totaal goed voor € 2,82 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 11,15 M) omvatten hoofdzakelijk het resultaat (€ 6,19 M) van de verkopen van 50% van de participaties in Tage Une Fois, Square 42, Markizaat en De Molens en de herfacturering van huurinrichtingen van het verkochte project Vaci Greens E en andere huurkosten (€ 4,99 M).

Het operationele resultaat bedraagt -34,29 miljoen euro. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkopen van 50% van de voormelde participaties (€ 5,45 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten (€ 2,18 M), de resultaten op de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés (€ 1,53 M) alsook door de netto huurinkomsten uit de gebouwen @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, UBCII en Fort7 (totaal van € 1,87 M). De bedrijfskosten zijn grotendeels afkomstig van de geregistreerde waardeverminderingen rekening houdend met de marktomstandigheden van 5 projecten (€ -39,21 M) en diverse corporate kosten en onroerende voorheffingen (€ -5,59 M).

Het resultaat (aandeel) afkomstig van de deelnemingen waarop de vermogensmutatie werd toegepast (€ -4,09 M) is meer bepaald het gevolg van de courante kosten, plaatselijke heffingen (onroerende voorheffingen) en niet-geactiveerde financiële kosten.

Het netto financiële resultaat bedraagt -13,32 miljoen euro tegenover -7,78 miljoen euro in de eerste helft van 2022. De verhoging van de netto financiële lasten kan voornamelijk verklaard worden door enerzijds de stijging van de gemiddelde nettoschuld van de Groep (€ +92,80 M t.o.v. de eerste helft van 2022) en anderzijds de stijging van de interestvoeten, getemperd door de stijging in de activeringen (IAS 23; € +1,04 M vergeleken met de eerste helft van 2022) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

De belastingen bedragen -2,33 miljoen euro per 30 juni 2023 en bestaan hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist (€ -0,69 M), net als een herneming van uitgestelde belastingverplichtingen van Atenor en Tage Deux Fois (€ -1,52 M).

Het resultaat na aftrek van het groepsaandeel voor de eerste helft van het boekjaar bedraagt -53,81 miljoen euro.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 223,31 miljoen euro, of 17% van het balanstotaal, een daling van 50,30 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022 onder meer naar aanleiding van de uitbetaling van de dividenden en het resultaat van de beschouwde periode, gecompenseerd door de toename van de omrekeningsverschillen.

De geconsolideerde nettoschuld van de groep (na aftrek van de contanten) bedraagt 895,62 miljoen euro op 30 juni 2023 ten opzichte van een geconsolideerde nettoschuld van 867,48 miljoen euro op 31 december 2022.

De kortlopende handelsschulden en overige schulden stijgen van 74,10 miljoen euro op 31 december 2022 naar 105,13 miljoen euro op 30 juni 2023. Dit verschil wordt o.a. verklaard door de stijging van de kortlopende handelsschulden gezien de voortgang van de bouwwerken (€ +15,85 M) en de voorschotten op verkoop ontvangen voor de appartementen van de projecten Twist, UP-site Boekarest en Lake 11 Home&Park (€ +15,97 M).

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "Voorraad") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 961,08 miljoen euro, een netto vermindering van 1,24 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022. Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Roseville, Bakerstreet, Lake 11 (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Mons), 10NBS (Londen) en Victor Hugo (Parijs), voor een totaal van 98,41 miljoen euro, (b) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 22,06 miljoen euro, (c) de uitgaande voorraden van de projecten WellBe en Square 42 ingevolge de vermogensmutatie toegepast op de deelnemingen Tage Une Fois en Square 42 (€ -57,48 M) en (d) de

waardeverminderingen voor 5 projecten gelegen in Duitsland en in Centraal Europa, voor een bedrag van 39,21 miljoen euro, veroorzaakt door de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt in deze landen waarbij het effect op de rendementen op korte en middellange termijn vrij onzeker is. De omrekeningsverschillen gekoppeld aan de projecten in Centraal-Europa doen de voorraad stijgen ten belope van € 16,34 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 3,49 M) toe te schrijven aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

Financieringsbeleid

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

De nakende kapitaalverhoging (onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering) zal overigens bijdragen tot het terugschroeven van de geconsolideerde schuld van de groep.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 3,80% (vs 2,45% in 2022).

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De hoge internationale politieke en macro-economische spanningen brachten een aanzienlijke vertraging in de vastgoedsector met zich mee. In dit stadium zijn we van mening dat de onzekerheid voornamelijk in de timing van het resultaat ligt, zonder dat dit invloed heeft – behoudens tijdelijke waardeverminderingen - op de waarde en het rentabiliteitspotentieel van de portefeuille. We blijven alert voor de evolutie van deze macro-economische situatie en de mogelijke gevolgen voor Atenor.

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

Op 30 juni 2023 is Atenor niet betrokken bij enig aanzienlijk geschil.

Dividenden

Na afloop van de Algemene Vergadering van 28 april 2023 stelde de Raad van Bestuur een optioneel dividend voor. 60,35% van de aandeelhouders opteerde voor deze mogelijkheid en bevestigde daarmee het vertrouwen in de strategie van de groep. Het brutobedrag van het laatste uitgekeerde dividend op 28 juni 2023 bedroeg 2,67 euro (tegenover 2,54 euro in 2022).

Gebeurtenissen sinds de afsluiting

De huidige ontwikkeling van de economische omstandigheden, de verstoringen daarvan en de daaruit voortvloeiende stijging van de financieringskost, hebben Atenor ertoe gebracht het evenwicht tussen eigen en vreemd vermogen te herzien. In reactie op de aangekondigde maatregelen, riep de raad van bestuur een buitengewone algemene vergadering samen voor 11 september waarop deze zal voorstellen om tot een kapitaalverhoging over te gaan. Zie de uitnodiging en de verschillende verslagen op www.atenor.eu.

Om alle aandeelhouders van Atenor in staat te stellen deel te nemen aan de kapitaalverhoging, stelt de raad van bestuur voor deze uit te voeren via een kapitaalverhoging met wettelijk voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders ("aanbieding met voorkeurrecht", "statutory rights issue").

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2023.

Financiële agenda

Buitengewone Algemene Vergadering	11 september 2023
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2023)	20 november 2023
Bekendmaking van de jaarresultaten 2023	maart 2024
Algemene Vergadering 2023	26 april 2024

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevillie nv, CEO of Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, CFO.

D. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat

		In duizenden EUR	
Nota's		30.06.2023	30.06.2022
Bedrijfsopbrengsten		31,038	12,118
Omzet		27,730	9,907
Huuropbrengsten uit vastgoed		3,308	2,211
Overige bedrijfsopbrengsten		11,149	18,768
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		6,190	13,091
Overige bedrijfsopbrengsten		4,988	5,678
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-29	-1
Bedrijfskosten (-)		-76,480	-12,453
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-76,544	-87,447
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		74,884	96,666
Personeelskosten (-)		-2,714	-2,346
Afschrijvingskosten (-)	8	-486	-416
Aanpassingen van waarde (-)	11	-39,283	5,557
Overige bedrijfskosten (-)		-32,337	-24,467
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>		-34,293	18,433
Financiële kosten		-15,838	-8,495
Financiële opbrengsten		2,514	718
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	-4,093	-1,079
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>		-51,710	9,577
Belastingen op het resultaat (-)	5	-2,327	-673
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>		-54,037	8,904
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>		-54,037	8,904
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-231	-92
Resultaat (aandeel van de Groep)		-53,806	8,996
<u>WINST PER AANDEEL</u>			
		30.06.2023	30.06.2022
Totaal aantal uitgegeven aandelen		7,425,010	7,038,845
waarvan eigen aandelen		313,434	313,427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		6,733,201	6,724,537
Basisresultaat per aandeel		-7.99	1.34
Verwaterd resultaat per aandeel		-7.99	1.34
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>			
		30.06.2023	30.06.2022
Resultaat (aandeel van de Groep)		-53,806	8,996
Niet te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperiodes :			
Voordelen van het personeel			
Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :			
Omrekeningsverschillen		14,360	-8,359
Cash flow hedges	13	-155	323
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		-39,601	960
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-231	-92

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

<u>ACTIVA</u>				
	Notes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
<u>VASTE ACTIVA</u>		234.606	219.332	237.510
Materiële vaste activa	8	8.822	8.604	8.981
Vastgoedbeleggingen	9	21.529	21.482	21.482
Immateriële activa		210	69	223
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	69.949	81.964	83.380
Uitgestelde belastingvorderingen		1.974	3.131	3.670
Overige financiële vaste activa	12	131.425	92.629	97.248
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	12	697	11.453	22.526
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		1.047.780	975.602	1.037.963
Voorraden	11	961.079	872.083	962.407
Overige financiële vlottende activa	12	256	4.385	337
Afgeleide instrumenten		215		
Belastingvorderingen		722	924	1.182
Handelsvorderingen en overige vorderingen		50.261	71.259	39.040
Betalingen van voorschotten, vlottende		10	10	103
Kas en kasequivalenten	12	23.943	18.243	25.093
Overige vlottende activa		11.294	8.698	9.801
TOTAAL DER ACTIVA		1.282.386	1.194.934	1.275.473

<u>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</u>				
		30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		223.314	284.833	273.618
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		221.762	282.445	271.373
Geplaatst kapitaal		141.560	133.621	133.621
Reserves		95.275	163.897	152.825
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073	-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>		1.552	2.388	2.245
<u>Langlopende passiva</u>		469.416	560.703	546.143
Langlopende rentedragende verplichtingen	13	456.120	530.141	533.679
Langlopende voorzieningen		6.214	4.795	5.263
Pensioen verplichting		442	1.094	442
Afgeleide instrumenten	13		-140	-370
Uitgestelde belastingverplichtingen		914	764	945
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		5.218	22.744	4.797
Overige langlopende passiva		508	1.305	1.387
<u>Kortlopende passiva</u>		589.656	349.398	455.712
Kortlopende rentedragende passiva	13	463.459	294.988	358.965
Kortlopende voorzieningen		7.529	5.340	7.701
Belastingverplichtingen		2.047	4.390	3.488
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		105.125	36.155	74.098
Overige kortlopende passiva		11.496	8.525	11.460
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1.282.386	1.194.934	1.275.473

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR		
		30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Bedrijfsverrichtingen				
- Nettoresultaat groepsaandeel		-53.806	8.996	-843
- Resultaat van de minderheidsbelangen		-231	-92	-237
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10	4.093	1.079	3.016
- Rentelasten		13.768	7.548	16.556
- Rentebaten		-2.501	-717	-2.370
- Actuele belastingen	5	827	367	1.445
<i>Resultaat van de boekperiode</i>		<i>-37.850</i>	<i>17.181</i>	<i>17.567</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	8	486	416	869
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		39.283	487	579
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		-1.225	341	171
- Reëlewaardeaanpassingen	9		-6.044	-5.924
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		-1.070	-5.639	-6.265
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	5	1.500	306	-87
- Resultaat op overdrachten van activa		-6.154	-13.091	-13.090
- Stock options plans / IAS 19			0	0
<i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		<i>32.820</i>	<i>-23.224</i>	<i>-23.747</i>
- Wijziging in voorraden		-79.203	-98.632	-177.554
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		-1.714	1.956	10.104
- Wijziging in handelsschulden		38.101	3.668	7.365
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-194	-635	-406
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		1.548	421	7.258
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		<i>-41.462</i>	<i>-93.222</i>	<i>-153.233</i>
- Ontvangen rente		2.501	717	2.370
- Belastingen op het resultaat (betaalde)		-2.279	-3.032	-5.289
- Belastingen op het resultaat (ontvangen)		517	3.018	3.146
Toename (afname) van de bedrijfstheseaurie		-45.753	-98.562	-159.186
Investeringsverrichtingen				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-346	-199	-1.166
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-462	0	-1.814
- Nieuwe toegestane leningen		-6.992	-5.152	-10.190
<i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		<i>-7.800</i>	<i>-5.351</i>	<i>-13.170</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		2	0	0
- Overdrachten van financiële vaste activa		17.516	6.000	17.011
- Terugbetaling van leningen		19.995	68	483
<i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		<i>37.513</i>	<i>6.068</i>	<i>17.494</i>
Toename (afname) van de bedrijfstheseaurie		29.713	717	4.324
Financieringsverrichtingen				
- Eigen aandelen		-7	0	
- Nieuwe leningen		236.595	119.213	212.364
- Terugbetaling van leningen		-196.000	-65.018	-90.760
- Betaalde rente		-15.031	-8.082	-14.188
- Dividenden uitbetaald door de moedervernootschap	6	-10.011	-17.078	-17.078
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-410	-410	-410
Toename (afname) van de financieringstheseaurie		15.136	28.625	89.928
Nettowijziging over de periode		-904	-69.220	-64.934
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		25.168	92.116	92.116
- Netto schommeling van de kas		-904	-69.220	-64.934
- Effect van wisselkoersvariatie		-302	-583	-2.014
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	12	23.962	22.313	25.168

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR

	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgiftepremies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerd e reserves	Omrekenings- verschillen	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
2 0 2 2									
Saldo per 01.01.2022		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-13.535	2.480	301.043
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-843	-	-236	-1.079
Andere elementen van het totaalresultaat		-	-	554	-	-	-10.489	-	-9.268
Totaalresultaat		-	-	554	-	-843	-10.489	-236	-10.347
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-17.078
Saldo per 31.12.2022		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-24.024	2.244	273.618
Eerste semester 2 0 2 2									
Saldo per 01.01.2022		72.039	61.582	-184	-15.073	194.743	-13.535	2.480	301.043
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	8.996	-	-92	8.904
Andere elementen van het totaalresultaat		-	-	323	-	-	-8.359	-	-8.036
Totaalresultaat		-	-	323	-	8.996	-8.359	-92	868
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.078	-	-	-17.078
Saldo per 30.06.2022		72.039	61.582	139	-15.073	186.661	-21.894	2.388	284.833
Eerste semester 2 0 2 3									
Saldo per 01.01.2023		72.039	61.582	370	-15.073	176.822	-24.024	2.244	273.618
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-53.806	-	-231	-54.037
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	-155	-	-	14.360	-	14.205
Totaalresultaat		-	-	-155	-	-53.806	14.360	-231	-39.832
Kapitaalverhoging		3.952	3.987	-	-	-	-	-	7.939
Uitbetaalde dividenden	6	-	-	-	-	-17.950	-	-	-17.950
Andere		-	-	-	-	-	-	-461	-461
Saldo per 30.06.2023		75.991	65.569	215	-15.073	105.066	-9.664	1.552	223.314

⁽¹⁾ De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. Atenor koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De positieve omrekeningsverschillen van het semester die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door de verbetering van de HUF (€ 9,81 M) en de PLN (€ 4,36M) ten opzichte van de EUR.

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30.06.2023

Nota 1. Corporate inlichtingen

De Raad van Bestuur van 14 augustus 2023 heeft de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Groep per 30 juni 2023 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

Boekhoudkundig continuïteitsprincipe:

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

In de loop van het 1ste halfjaar bevestigde Atenor haar intentie om verschillende aangepaste maatregelen te nemen, gezien de crisis van de vastgoedsector, namelijk:

- Verhoging van de bestaande back-uplijn van € 35 M naar € 100 M door Belfius in het kader van het Commercial Paperprogramma;
- Verwezenlijking van een kapitaalverhoging (onder voorbehoud van goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering), met behoud van de voorkeurrechten voor alle aandeelhouders (rights issue), tegen de maand september/oktober 2023 met vaste verbintenis van de referentieaandeelhouders (3D NV, Luxempart SA en Stéphan Sonnevile SA) tot een bedrag van € 62 M (waarbij het bedrag van de geplande kapitaalverhoging deze vaste verbintenis hoogstwaarschijnlijk zal overschrijden);
- Aangaan van een partnerschap met Besix Red voor het WellBe-project in Lissabon (zie het persbericht van 14 juni 2023);
- "Corporate" herfinanciering via een financiering per project, n.a.v. het akkoord sinds 17 mei voor financieringslijnen voor een bedrag van € 90 miljoen.

In een persbericht van 4 augustus 2023, kondigde Atenor ook de bijeenroeping aan van een Buitengewone Algemene Vergadering op 11 september om de aandeelhouders een kapitaalverhoging voor te stellen.

De groep heeft cashflowprognoses op 18 maanden voorbereid, die aantonen dat er voldoende middelen aanwezig zouden moeten zijn om de activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde hypothesen, o.a. deze aangaande de kapitaalverhogingen die worden overwogen.

De voorziene afronding van aangegane transacties in de eerste helft van 2024 zal resulteren in een aanzienlijke verlaging van de nettoschuld van de groep ten opzichte van de situatie op 30 juni 2023. In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd om onvoorziene gebeurtenissen met negatieve impact op de cash-flow te onderzoeken. Momenteel is Atenor van oordeel dat alle beoogde maatregelen waaronder deze omschreven in deze nota en in het halfjaarlijks persbericht zouden moeten volstaan om de eventuele als niet-materieel beschouwde negatieve effecten, te verzachten.

Ten slotte is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de covenanten die onlangs met twee banken zijn overeengekomen. Deze nieuwe covenanten zullen voor het eerst getoetst worden op basis van de jaarrekening op 31 december 2023; gezien hierboven omschreven maatregelen, resulteren de cashflowprognoses in compliance met deze covenanten.

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

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2023 werden opgesteld conform de International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 betreffende de tussentijdse financiële informatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), en zoals aangenomen door de Europese Unie.

Ze bevatten niet alle informatie die voor een volledige jaarrekening vereist is en moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

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

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

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die zijn vastgesteld bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2023 zijn gehandhaafd ten opzichte van de regels die zijn gevolgd voor de opstelling van het jaarverslag op 31 december 2022.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2023

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving, datum van inwerkingtreding: 1 januari 2023

De aanpassingen bieden een leidraad voor de toepassing van materialiteit op de presentatie van de grondslagen voor financiële verslaggeving. De aanpassingen in IAS 1 vervangen de vereiste om “hoofd”grondslagen voor financiële verslaggeving voor te leggen door de vereiste om “significante” grondslagen voor financiële verslaggeving voor te leggen.

Verduidelijkingen en voorbeelden ter illustratie werden toegevoegd in de toepassingsleidraad om de toepassing van het materialiteitsconcept bij het formuleren van beoordelingen over de presentatie van financiële verslaggeving te vergemakkelijken.

De groep evalueert momenteel de impact van de aanpassingen en zal deze implementeren in het jaarrapport van 31 december 2023.

De activa werden op basis van de marktinformatie gewaardeerd om na te gaan welke projecten in de portfolio potentieel het voorwerp van een waardevermindering kunnen uitmaken op 30 juni 2023.

In het kader van de partnerschapsovereenkomst van 11 maart 2023 met het oog op de ontwikkeling van het project Westbourne Village (Londen) en de oprichting van de gelijknamige vennootschap, dient Atenor verschillende kosten te betalen. Ze vertegenwoordigen een totaalbedrag van € 0,34 M per 30 juni 2023. Ze worden ingeschreven op een rekening van over te dragen kosten en worden geactiveerd tegen de deelnemingswaarde in Westbourne Village bij de oprichting ervan.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van Atenor kan in 3 grote fasen worden samengevat: een fase waarin de grond wordt verworven, een fase waarin het project wordt ontwikkeld en gebouwd en een commercialiserings- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn verschillend en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.

De follow-up en de naleving van de planning van de projecten gebeuren via een systeem van regelmatige communicatie en interne controle verzekerd door:

- een uitvoerend comité dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase is, wordt een maandelijkse vergadering georganiseerd over de vordering van de werkzaamheden met:

- de externe specialisten om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden en
- de algemene aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw van het project.

Dit communicatiesysteem maakt het mogelijk om tijdig op de hoogte te zijn van de eventuele operationele risico's en deze te zijner tijd te controleren en op te lossen.

Nota 4. Sectorgebonden informatie

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitssector (monosector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, de retailactiviteit is ondergeschikt aan de eerste twee hierboven genoemde activiteiten). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerende Comité en de Raad van Bestuur.

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

In duizenden EUR	30.06.2023			30.06.2022			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	28.738	2.300	31.038	9.180	2.938	12.118	36.114	4.894	41.008
Omzet	27.654	76	27.730	7.993	1.914	9.907	33.082	1.909	34.991
Huuropbrengsten uit vastgoed	1.084	2.224	3.308	1.187	1.024	2.211	3.032	2.985	6.017
Overige bedrijfsopbrengsten	6.814	4.335	11.149	14.580	4.188	18.768	16.155	5.123	21.278
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	6.190		6.190	13.091		13.091	13.091		13.091
Overige bedrijfsopbrengsten	626	4.362	4.988	1.490	4.188	5.678	3.065	5.123	8.188
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-2	-27	-29	-1		-1	-1		-1
Bedrijfskosten (-)	-45.785	-30.695	-76.480	-6.407	-6.046	-12.453	-35.200	-7.623	-42.823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-30.413	-46.131	-76.544	-45.474	-41.973	-87.447	-67.041	-88.421	-155.462
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	26.156	48.728	74.884	55.152	41.514	96.666	76.610	96.619	173.229
Personeelskosten (-)	-2.321	-393	-2.714	-1.931	-415	-2.346	-4.625	-805	-5.430
Afschrijvingskosten (-)	-381	-105	-486	-320	-96	-416	-673	-196	-869
Aanpassingen van waarde (-)	-12.372	-26.911	-39.283	5.557		5.557	5.411	-66	5.345
Overige bedrijfskosten (-)	-26.454	-5.883	-32.337	-19.391	-5.076	-24.467	-44.882	-14.754	-59.636
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	-10.233	-24.060	-34.293	17.353	1.080	18.433	17.069	2.394	19.463
Financiële kosten	-17.536	1.698	-15.838	-10.092	1.597	-8.495	-21.859	3.304	-18.555
Financiële opbrengsten	2.316	198	2.514	718		718	2.353	33	2.386
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-4.093		-4.093	-1.079		-1.079	-3.016		-3.016
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	-29.546	-22.164	-51.710	6.900	2.677	9.577	-5.453	5.731	278
Belastingen op het resultaat (-)	-2.290	-37	-2.327	-669	-4	-673	-1.304	-53	-1.357
RESULTAAT NA BELASTING	-31.836	-22.201	-54.037	6.231	2.673	8.904	-6.757	5.678	-1.079
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd									
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-31.836	-22.201	-54.037	6.231	2.673	8.904	-6.757	5.678	-1.079
Intercompany-eliminatie	6.945	-6.945	0	1.737	-1.737	0	4.866	-4.866	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	-24.891	-29.146	-54.037	7.968	936	8.904	-1.891	812	-1.079
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-231		-231	-92		-92	-236		-236
Resultaat (aandeel van de Groep)	-24.660	-29.146	-53.806	8.060	936	8.996	-1.655	812	-843

In duizenden EUR

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa	8.472	350	8.822
Vastgoedbeleggingen	21.529		21.529
Immateriële activa	100	110	210
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	69.949		69.949
Uitgestelde belastingvorderingen	1.974		1.974
Overige financiële vaste activa	131.375	50	131.425
Langlopende handels- en overige vorderingen	697		697

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden	570.056	391.023	961.079
Overige financiële vlottende activa	256		256
Afgeleide instrumenten		215	215
Belastingvorderingen	546	176	722
Handelsvorderingen en overige vorderingen	40.223	10.038	50.261
Betalingen van voorschotten, vlottende	10		10
Kas en kasequivalenten	10.721	13.222	23.943
Overige vlottende activa	6.287	5.007	11.294

TOTAAL DER ACTIVA

30.06.2023			30.06.2022			31.12.2022		
West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
234.096	510	234.606	218.713	619	219.332	236.912	598	237.510
8.472	350	8.822	8.100	504	8.604	8.560	421	8.981
21.529		21.529	21.482		21.482	21.482		21.482
100	110	210	21	48	69	119	104	223
69.949		69.949	81.964		81.964	83.380		83.380
1.974		1.974	3.131		3.131	3.670		3.670
131.375	50	131.425	92.562	67	92.629	97.175	73	97.248
697		697	11.453		11.453	22.526		22.526
628.099	419.681	1.047.780	653.685	321.917	975.602	660.505	377.458	1.037.963
570.056	391.023	961.079	577.553	294.530	872.083	612.039	350.368	962.407
256		256	4.385		4.385	337		337
	215	215						
546	176	722	568	356	924	608	574	1.182
40.223	10.038	50.261	61.929	9.330	71.259	32.828	6.212	39.040
10		10	10		10	103		103
10.721	13.222	23.943	4.425	13.818	18.243	9.318	15.775	25.093
6.287	5.007	11.294	4.815	3.883	8.698	5.272	4.529	9.801
862.195	420.191	1.282.386	872.398	322.536	1.194.934	897.417	378.056	1.275.473

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen - Groepsaandeel

Geplaatst kapitaal	141.560		141.560
Reserves	132.482	-37.207	95.275
Eigen aandelen (-)	-15.073		-15.073

Minderheidsbelangen

	1.552		1.552
--	-------	--	-------

Langlopende passiva

Langlopende rentedragende verplichtingen	433.585	22.535	456.120
Langlopende voorzieningen	6.214		6.214
Pensioen verplichting	442		442
Afgeleide instrumenten			0
Uitgestelde belastingverplichtingen	914		914
Langlopende handelsschulden en overige schulden	5.218		5.218
Overige langlopende passiva	7	501	508

Kortlopende passiva

Kortlopende rentedragende passiva	446.370	17.089	463.459
Kortlopende voorzieningen	4.678	2.851	7.529
Belastingverplichtingen	2.024	23	2.047
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	59.201	45.924	105.125
Overige kortlopende passiva	10.632	864	11.496
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-367.611	367.611	

PASSIVA

260.521	-37.207	223.314	300.035	-15.202	284.833	289.586	-15.968	273.618
258.969	-37.207	221.762	297.647	-15.202	282.445	287.341	-15.968	271.373
141.560		141.560	133.621		133.621	133.621		133.621
132.482	-37.207	95.275	179.099	-15.202	163.897	168.793	-15.968	152.825
-15.073		-15.073	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
1.552		1.552	2.388		2.388	2.245		2.245
446.380	23.036	469.416	528.725	31.978	560.703	525.595	20.548	546.143
433.585	22.535	456.120	512.898	17.243	530.141	514.119	19.560	533.679
6.214		6.214	3.528	1.267	4.795	5.263		5.263
442		442	1.094		1.094	442		442
		0		-140	-140		-370	-370
914		914	764		764	945		945
5.218		5.218	10.387	12.357	22.744	4.797		4.797
7	501	508	54	1.251	1.305	29	1.358	1.387
155.294	434.362	589.656	43.638	305.760	349.398	82.236	373.476	455.712
446.370	17.089	463.459	293.801	1.187	294.988	357.516	1.449	358.965
4.678	2.851	7.529	910	4.430	5.340	3.953	3.748	7.701
2.024	23	2.047	4.386	4	4.390	3.467	21	3.488
59.201	45.924	105.125	25.049	11.106	36.155	38.058	36.040	74.098
10.632	864	11.496	7.787	738	8.525	10.484	976	11.460
-367.611	367.611		-288.295	288.295		-331.242	331.242	
862.195	420.191	1.282.386	872.398	322.536	1.194.934	897.417	378.056	1.275.473

In duizenden EUR														
	30.06.2023				30.06.2022					31.12.2022				
	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal		West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal	
Bedrijfsverrichtingen														
- Nettoresultaat groepsaandeel	-24.660	-29.146		-53.806	8.060	936		8.996		-1.654	811		-843	
- Resultaat van de minderheidsbelangen	-231			-231	-92			-92		-237			-237	
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	4.093			4.093	1.079			1.079		3.016			3.016	
- Rentelasten	15.793	4.460	-6.485	13.768	9.259	-560	-1.151	7.548		20.218	364	-4.026	16.556	
- Rentebaten	-8.653	-333	6.485	-2.501	-1.868		1.151	-717		-6.248	-148	4.026	-2.370	
- Actuele belastingen	790	37		827	363	4		367		1.392	53		1.445	
- Resultaat van de boekperiode	-12.868	-24.982	0	-37.850	16.801	380	0	17.181		16.487	1.080	0	17.567	
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	380	106		486	320	96		416		673	196		869	
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	12.372	26.911		39.283	487			487		513	66		579	
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	-40	-1.185		-1.225	-3	344		341		20	151		171	
- Reëlewaardeaanpassingen					-6.044			-6.044		-5.924			-5.924	
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	102	-1.172		-1.070	-2.969	-2.670		-5.639		-1.641	-4.624		-6.265	
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	1.500			1.500	306			306		-87			-87	
- Resultaat op overdrachten van activa	-6.180	26		-6.154	-13.091			-13.091		-13.090			-13.090	
- Stock options plans / IAS 19					0			0					0	
- Aanpassingen van niet-monetaire posten	8.134	24.686	0	32.820	-20.994	-2.230	0	-23.224		-19.536	-4.211	0	-23.747	
- Wijziging in voorraden	-27.122	-52.081		-79.203	-55.772	-42.860		-98.632		-78.696	-98.858		-177.554	
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	872	2.605	-5.191	-1.714	5.598	2.617	-6.259	1.956		10.905	6.369	-7.170	10.104	
- Wijziging in handelsschulden	27.892	4.436	5.773	38.101	-7.364	4.773	6.259	3.668		-17.245	17.440	7.170	7.365	
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	-198	4		-194	-618	-17		-635		-375	-31		-406	
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden	-1.867	3.997	-582	1.548	1.772	-1.351		421		9.772	-2.514		7.258	
- Wijzigingen van het werkkapitaal	-423	-41.039	0	-41.462	-56.384	-36.838	0	-93.222		-75.639	-77.594	0	-153.233	
- Ontvangen rente	8.653	333	-6.485	2.501	1.868		-1.151	717		6.248	148	-4.026	2.370	
- Belastingen op het resultaat (betaalde)	-2.279			-2.279	-132	-2.900		-3.032		-2.065	-3.224		-5.289	
- Belastingen op het resultaat (ontvangen)	116	401		517	3.018			3.018		2.969	177		3.146	
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie	1.333	-40.601	-6.485	-45.753	-55.823	-41.588	-1.151	-98.562		-71.536	-83.624	-4.026	-159.186	
Investeringsverrichtingen														
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-323	-23		-346	-147	-52		-199		-1.041	-125		-1.166	
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-462			-462				0		-1.814			-1.814	
- Nieuwe toegestane leningen	-34.335		27.343	-6.992	-50.516		45.364	-5.152		-97.863	-2	87.675	-10.190	
- Subtotaal van de aangekochte investeringen	-35.120	-23	27.343	-7.800	-50.663	-52	45.364	-5.351		-100.718	-127	87.675	-13.170	
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	0	2		2	0			0		0			0	
- Overdrachten van financiële vaste activa	17.516			17.516	6.000			6.000		17.011			17.011	
- Terugbetaling van leningen	19.970	25		19.995	63	5		68		482	1		483	
- Subtotaal van de verkochte investeringen	37.486	27	0	37.513	6.063	5	0	6.068		17.493	1	0	17.494	
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie	2.366	4	27.343	29.713	-44.600	-47	45.364	717		-83.225	-126	87.675	4.324	
Financieringsverrichtingen														
- Kapitaalverhoging		1.925			2.287	442		0		2.704	442	0	0	
- Inschrijving door de groep	-1.925				-2.729			0		-3.146	0	0	0	
- Eigen aandelen	-7			-7				0		0			0	
- Nieuwe leningen	217.231	46.707	-27.343	236.595	119.179	45.398	-45.364	119.213		209.386	90.653	-87.675	212.364	
- Terugbetaling van leningen	-195.145	-855		-196.000	-64.433	-585		-65.018		-89.844	-916		-90.760	
- Betaalde rente	-16.903	-4.613	6.485	-15.031	-9.793	560	1.151	-8.082		-18.000	-214	4.026	-14.188	
- Uitbetaald dividenden	-4.418	-5.593		-10.011	-17.078			-17.078		-17.078			-17.078	
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-410			-410	-410			-410		-410			-410	
Toename (afname) van de financieringsthesaurie	-1.577	37.571	-20.858	15.136	27.023	45.815	-44.213	28.625		83.612	89.965	-83.649	89.928	
Nettowijziging over de periode	2.122	-3.026	0	-904	-73.400	4.180	0	-69.220		-71.149	6.215	0	-64.934	
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	9.393	15.775		25.168	81.994	10.122		92.116		81.994	10.122		92.116	
- Netto schommeling van de kas	2.122	-3.026	0	-904	-73.400	4.180	0	-69.220		-71.149	6.215	0	-64.934	
- Effect van wisselkoersvariatie	-775	473		-302	-99	-484		-583		-1.452	-562		-2.014	
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	10.740	13.222	0	23.962	8.495	13.818	0	22.313		9.393	15.775	0	25.168	

Nota 5. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

BELASTINGVERDELING (In duizenden EUR)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
ACTUELE BELASTINGEN			
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-822	-361	-1.475
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-5	-6	31
Totaal actuele belastingen	-827	-367	-1.444
UITGESTELDE BELASTINGEN			
Gerelateerd aan het boekjaar	31	-169	-357
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-1.531	-137	444
Totaal uitgestelde belastingen	-1.500	-306	87
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-2.327	-673	-1.357

Voor de periode van zes maanden die eindigt op 30 juni 2023, bedraagt de belastinglast 2,33 miljoen euro en bestaat deze hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist, net als uit overgenomen uitgestelde belastingverplichtingen gelet op de onzekerheden rond het gebruik van de overgedragen verliezen van de vennootschappen Atenor (€ -1 M) en Tage Deux Fois (€ -0,52 M ; volledige overname).

Ter herinnering, op 30 juni 2022, bedroegen de belastingen 0,67 miljoen euro. Ze bestonden hoofdzakelijk uit effectieve en uitgestelde belastingverplichtingen met betrekking tot de projecten City Dox en Twist.

Nota 6. Betaalde dividenden

In duizenden EUR	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar:	-10.011	-17.078	-17.078
Finaal dividend voor 2022: € 2,67			
Finaal dividend voor 2020: € 2,54			

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

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

Atenor stelt geen tussentijds dividend voor.

Nota 7. Kapitaal

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 april 2023 besliste om een optioneel dividend voor het boekjaar 2022 voor te stellen. In de periode van 7 juni 2023 tot en met 20 juni 2023 hadden de aandeelhouders de mogelijkheid om voor de uitgifte van nieuwe aandelen te opteren in ruil voor hun vordering ten titel van het netto dividend van € 1,869. 60,35 % van de aandeelhouders opteerde voor het dividend in aandelen. Zo kon het kapitaal van Atenor verhoogd worden ten belope van 7.939 miljoen euro (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van 386.165 nieuwe aandelen.

Na afloop van deze kapitaalverhoging die op 27 juni 2023 plaatsvond, bedraagt het kapitaal van Atenor 75.990 miljoen euro, vertegenwoordigd door 7.425.010 aandelen.

De aandeelhoudersstructuur ziet er als volgt uit:

Aandeelhoudersstructuur op 30.06.2023	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming %
ALVA SA ⁽¹⁾	681,423	9.18	521,437	7.02
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	819,439	11.04	521,437	7.02
3D NV ⁽¹⁾	1,031,142	13.89	521,437	7.02
FORATENOR SA ⁽¹⁾	893,952	12.04	592,880	7.98
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	321,637	4.33	150,500	2.03
Sub-totaal	3,747,593	50.47	2,307,691	31.08
Eigen aandelen	7	0.00		
Aandelen in autocontrole	313,427	4.22		
Publiek	3,363,983	45.31		
Totaal	7,425,010	100.00		

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

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

Conform met artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, invoeging van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

De bewegingen op de eigen aandelen zijn de volgende:

BEWEGINGEN IN EIGEN AANDELEN	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 31.12.2022 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15,073	313,427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	112	2,450
- verkopen	-112	-2,443
Op 30.06.2023 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15,073	313,434

Op 30.06.2023 heeft Atenor 7 eigen aandelen in handen.

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

Deze aandelen zijn erop gericht de aandelenoptieplannen AGI (2018) en ALTG (2019 tot 2022) te verhogen die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

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

Nota 8. Materiële vaste activa

De post "Materiële vaste activa" vertegenwoordigt een totaal van 8,82 miljoen euro per 30 juni 2023 tegen 8,98 miljoen euro per 31 december 2022. Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de inrichtingen uitgevoerd in de gehuurde gebouwen, net als de gebruiksrechten van de gehuurde gebouwen (IFRS 16).

Er waren geen significante investeringen in de eerste helft van 2023.

De investeringen voor de eerste helft van 2023 bedragen in totaal € 0,49 M (vergeleken met € 0,42 M op 30.06.2022). Geen enkel waardeverlies werd ingeboekt.

Nota 9. Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel voor 94% verhuurd en genereerde netto huurinkomsten van 0,64 miljoen euro per 30 juni 2023. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

In 2022, werd het daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag op 30 juni 2022. Er valt geen significante evolutie te noteren in de eerste helft van 2023. De waarderingshypothese blijft geldig. Per 30 juni 2023 werd geen enkel waardeverlies geïdentificeerd.

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

In duizenden EUR	30.06.2023	30.06.2022
Saldo op het einde van de vorige periode	21.482	
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde		6.044
Investeringen	47	36
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)		15.402
Saldo op het einde van de periode	21.529	21.482

Gedurende de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2023 was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

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

Deelnemingen (In duizenden EUR)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Victor Estates	703	883	814
Victor Properties	16	38	31
Victor Bara	4.210	4.294	4.262
Victor Spaak	7.542	7.687	7.634
Immoange	613	701	672
Markizaat		10.300	10.294
CCN Developpement		49.697	
CCN Housing B1	1.930		2.154
CCN Housing B2	686		785
CCN Office A1	9.052		9.243
CCN Office C-D	39.361		40.183
De Molens		220	368
Cloche d'Or Development	1.593	3.751	2.736
Ten Brinke Mybond Verheeskade	4.130	4.307	4.225
Laakhaven Verheeskade II		86	-35
Square 42	107		
Square 48	6		14
Totaal	69.949	81.964	83.380

Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Saldo op het einde van de vorige	83.380	78.729	78.729
Aandeel in het resultaat	-4.093	-1.079	-3.016
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	111	3.918	3.934
Overdrachten	-11.108		
Overdrachten naar andere rubrieken	1.659	396	3.733
Saldo op het einde van de periode	69.949	81.964	83.380

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
In duizenden EUR - 30.06.2023		
Immoange	-	2.657
Victor Estate	-	5.494
Victor Properties	-	305
Victor Bara	-	2.345
Victor Spaak	-	4.159
CCN Development	-	11.750
Cloche d'Or Development	-	30.484
Ten Brinke Mybond Verheeskade	-	8.008
Laakhaven Verheeskade II	-	15.256
Lankelz Foncier	-	20.485
Square 42	-	11.751
Square 48	-	29
Tage Une Fois	-	17.957
Aan het einde van het eerste halfjaar		130.680

Per 30 juni 2023 maakt Atenor deel uit van een partnerschap in het kader van de projecten Nör.Bruxsel in Brussel (vennootschap CCN Development en dochters), Cloche d'Or, Perspectiv en Square 48 in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I en II (TBMB en Laakhaven Verheeskade II) net als Move'Hub (Immoange, en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

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

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

De deelnemingen met negatieve waarden op 30 juni 2023 werden ondergebracht onder langlopende voorzieningen: CCN Development (€ -3,10 M), Lankelz Foncier (€ -2,90 M), Laakhaven Verheeskade II (€ -0,14 M) en Tage Une Fois (€ -0,07 M).

Nota 11. Voorraden

In duizenden EUR	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	962.407	932.994	932.994
Gekapitaliseerde uitgaven	99.876	102.193	196.767
Overdrachten van het boekjaar	-24.327	-6.173	-25.447
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-57.477	-135.912	-135.912
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			11.861
Overboeking van / naar "Vorraden"	-188	-13.690	-12.768
Leningskosten (IAS 23)	3.653	2.612	6.235
Toename/afname ten gevolge van wisselkoerswijzigingen	16.336	-9.427	-10.836
Geboekte waardeverliezen	-39.212	-514	-514
Teruggenomen waardeverliezen	11		27
Bewegingen van het boekjaar	-1.328	-60.911	29.413
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	961.079	872.083	962.407
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	253.834	175.687	189.377

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 961,08 miljoen euro, een netto vermindering van 1,24 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022. Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Roseville, Bakerstreet, Lake 11 (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wherhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well'Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Mons), 10NBS (Londen) en Victor Hugo (Parijs), voor een totaal van 98,41 miljoen euro, (b) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 22,06 miljoen euro, (c) de uitgaande voorraden van de projecten WellBe en Square 42 ingevolge de vermogensmutatie toegepast op de deelnemingen Tage Une Fois en Square 42 (€ -57,48 M) en (d) de waardeverminderingen voor 5 projecten gelegen in Duitsland en in Centraal Europa, voor een bedrag van 39,21 miljoen euro, veroorzaakt door de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt in deze landen waarbij het effect op de rendementen op korte en middellange termijn vrij onzeker is. De omrekeningsverschillen gekoppeld aan de projecten in Centraal-Europa doen de voorraad stijgen ten belope van € 16,34 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 3,49 M) toe te schrijven aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

Nota 12. Vlottende en vaste financiële activa

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Beginsaldo	97.248		22.526	
Aanschaffingen	6.992		279	
Overdrachten (-)	-19.994			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	47.177			
Overboeking van (naar) andere posten			-22.407	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			299	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	2			
Eindsaldo	131.425		697	
Fair value	131.425		697	
Waardering	niveau 3		niveau 3	
Financiële vlottende activa				
Beginsaldo	337		39.040	25.093
Aanschaffingen				
Overdrachten (-)	-56		-968	-848
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)				-1.551
Overboeking van (naar) andere posten		370	12.186	
Aanpassingen van waarde (-)	-25		-56	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen			59	1.249
Overige toename (afname)		-155		
Eindsaldo	256	215	50.261	23.943
Fair value	256	215	50.261	23.943
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 2	niveau 3	niveau 3

De “Overige financiële vaste activa” betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. De netto wijziging van € +34,2 M wordt met name verklaard door de bewegingen op voorschotten die in de loop van het semester werden toegekend en door de overboeking naar deze rubriek van 50% van de vorderingen op Tage Une Fois en Square 42 na de verkoop van 50% van deze participaties (€ 47,18 M).

De “Andere financiële vlottende activa” omvatten de deposito’s op korte termijn (€ 0,02 M) alsook schuldbewijzen (€ 0,24 M).

Per 30 juni 2023 vertegenwoordigen de “Handels- en andere niet-courante vorderingen” een totaal van € 0,70 M en hebben deze betrekking op de vorderingen op de kopers van de appartementen van het project City Doh.

De “Handels- en andere niet-courante vorderingen” gaan van € 39,04 M naar € 50,26 M, dit is een stijging met € 11,22 M voornamelijk geïmpacteerd door de overdracht van de vorderingen van de lange naar de korte termijn.

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

Afgeleide instrumenten

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

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

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu-certificaten

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

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

Categorie 3: Niet-waarneembare marktgegevens

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

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

Kas- en kasequivalenten

In duizenden EUR	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN			
Kortetermijndeposito's	19	4.070	75
Banksaldi	23.941	18.241	25.091
Kassaldi	2	2	2
Totaal kas en kasequivalenten	23.962	22.313	25.168

Nota 13. Vlottende en vaste financiële passiva

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
30.06.2023	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar			
Financiële schulden						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	346	891	4.319	5.556	5.519	niveau 3
Kredietinstellingen	276.963	100.771	6.733	384.467	322.585	niveau 3
Obligatieleningen	30.000	294.877		324.877	301.352	niveaus 1 & 3
Overige leningen	156.150	48.529		204.679	254.467	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	463.459	445.068	11.052	919.579	883.923	
Overige financiële passiva				0		
Handelsschulden	51.720			51.720	51.720	niveau 3
Overige schulden	51.543	5.218		56.761	56.761	niveau 3
Overige financiële passiva		508		508	508	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	103.263	5.726		108.989	108.989	
31.12.2022	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Fair value	Waardering
Afgeleide instrumenten	-	(370)		(370)	(370)	niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	403	1.050	4.319	5.772	5.764	niveau 3
Kredietinstellingen	134.162	169.086		303.248	305.557	niveau 3
Obligatieleningen	20.000	269.848	55.000	344.848	335.343	niveaus 1 & 3
Overige leningen	204.400	34.376	0	238.776	238.688	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	358.965	474.360	59.319	892.644	885.352	
Overige financiële passiva				0		
Handelsschulden	35.865			35.865	35.865	niveau 3
Overige schulden	35.362	4.797		40.159	40.159	niveau 3
Overige financiële passiva		1.387		1.387	1.387	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	71.227	6.185	0	77.412	77.412	

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

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt vermoed dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs
- Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 3,80%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

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

Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN op 30.06.2023			Nominale waarde (in EUR)
Obligatieleningen			
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024		30.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025		40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,25%	23.10.2020 tot 23.10.2024		35.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 23.10.2026		65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19.03.2021 tot 19.03.2025		25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19.03.2021 tot 19.03.2027		75.000.000
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028		55.000.000
Totaal obligatieleningen			325.000.000
Via kredietinstellingen			
Atenor Long Term Growth			6.880.000
Atenor	Corporate (BNPPF)		10.000.000
Atenor	Corporate (Belfius)		134.800.000
Atenor	Corporate (CEHDF)		14.910.000
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)		13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite île)		11.700.000
	Realex (via Leaselex)		60.000.000
	Beaulieu (via Atenor)		18.900.000
	Lakeside (via Haverhill)		17.050.000
	Twist (via Atenor Luxembourg)		22.464.340
	Victor Hugo (via 186 Victo Hugo)		45.000.000
	Astro (via Highline)		7.406.613
	UP-site Bucharest (via NOR Residential Solutions)		15.663.920
	Arena A (via Hungaria Greens)		6.733.500
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen			384.508.373
Overige leningen			
CP	2023		65.900.000
	2024		13.000.000
MTN	2023		1.250.000
	2024		1.000.000
	2025		5.000.000
	2026		500.000
EMTN	2023		30.000.000
	2024		8.100.000
	2025		10.000.000
	2026		2.500.000
	2027		5.000.000
Green EMTN	2024		10.000.000
	2025		2.500.000
Particuliere fondsen	Twist (via Atenor Luxembourg)		15.100.000
	Com'Unity (via BDS 1X)		35.000.000
Totaal overige leningen			204.850.000
Leasingsschulden (IFRS 16)			
Atenor France			268.831
Atenor Hungary			30.608
Atenor Luxembourg			628.918
Atenor Deutschland			120.423
Atenor Romania			186.773
Fleethouse			4.319.925
Totaal leasingsschulden			5.555.478
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN			919.913.851

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend	TOTAAL
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2022	358.965	533.679	892.644
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	161.800	74.679	236.479
- Terugbetalingen van leningen	-187.183	-8.600	-195.783
- Leasingsschulden (IFRS 16)	-217		-217
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)		-13.767	-13.767
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	524	-417	107
- Transfer korte termijn / lange termijn	129.536	-129.536	
- Andere	34	82	116
Op 30.06.2023	463.459	456.120	919.579

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

Voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2023 gaan de financiële schulden van € 892,64 M naar € 919,58 M, wat een stijging van € 26,94 M maakt.

Nieuwe leningen in het eerste halfjaar omvatten in het bijzonder:

- Belfius corporate leningen van €134,80 M;
- Twee leningen van respectievelijk €35 M (verstrekkt door 3D NV, een van de referentieaandeelhouders van Atenor) en €15,10 M (verstrekkt door privéfondsen);
- De verlenging van de lening van €13 M voor het Nysdam project;
- De toename van de uitstaande leningen met betrekking tot de projecten Twist (€5,48 M), UP-site Boekarest (€12,71 M) en Square 42 (vóór de verkoop van 50% van de aandelen; €6,75 M).

De terugbetalingen betreffen voornamelijk:

- Twee Belfius leningen van €40 M en €20 M die vervielen;
- Een obligatielening van €20 M en een MTN lening van €13,25 M;
- De lening van AGP van €9 M;
- Een verlaging van €8,6 M van de lening voor het City Dox project;
- Een vermindering van €71 M van het bedrag aan uitstaande CP.

De stijging van deze kortetermijnschulden heeft voornamelijk betrekking op de vervaldag van de kredietlijnen van € 60 M toegekend in het kader van het Realex-project, een obligatielening van € 30 M en twee lijnen van in totaal € 38 M met betrekking tot de projecten Twist en Lakeside/UBC II.

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

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

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

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

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

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

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

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

Note 14. Transacties met de verbonden partijen

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

Verder kan ook verwezen worden naar de lening zoals beschreven in Nota 13.

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

In het eerste halfjaar 2023 werd geen enkel nieuw plan voor opties op aandelen voorgesteld aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel of bepaalde dienstverleners van Atenor.

Nota 16. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

De huidige ontwikkeling van de economische omstandigheden, de verstoringen daarvan en de daaruit voortvloeiende stijging van de financieringskost, hebben Atenor ertoe gebracht het evenwicht tussen eigen en vreemd vermogen te herzien. In het licht hiervan, en als onderdeel van de aangekondigde maatregelen, riep de raad van bestuur een buitengewone algemene vergadering samen voor 11 september en zal voorstellen om tot een kapitaalverhoging over te gaan. Zie de bijeenroeping en de verschillende verslagen op www.atenor.eu.

Om alle aandeelhouders van Atenor in staat te stellen deel te nemen aan de kapitaalverhoging, stelt de raad van bestuur voor deze uit te voeren via een kapitaalverhoging met wettelijk voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders ("kapitaalverhoging met voorkeurrecht", "statutory rights issue").

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2023.

E. Verklaring van het Management

Stéphan Sonnevile SA, CEO, voorzitter van het uitvoerend comité en de leden van het uitvoerend comité onder wie de heer Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor SA, dat bij hun weten,

- de op 30 juni 2023 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van Atenor en van de bedrijven in de consolidatiekring²;
- het financiële halfjaarlijkse verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar (zie pagina 5 van dit document);
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

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

F. Externe controle

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Atenor SA omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de ATENOR SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Paragraphe d'observation :

Sans remettre en cause notre conclusion exprimée ci-dessous, nous attirons l'attention sur la note « B. Perspectives pour l'exercice 2023 » du rapport financier semestriel 2023 qui décrit les évolutions négatives en 2023 durant le premier semestre et les perspectives du marché immobilier pour le reste de l'année.

Diegem, 16 augustus 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris vertegenwoordigd door Carlo-Sébastien D'Addario*

Partner

**Handelend in naam van een BV*