

2020

FINANCIEEL JAARVERSLAG

INHOUDSTAFEL

PROFIEL, MISSIE & ONZE WAARDEN	1
STRATEGIE	2
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	4
2020, IN DE LOOP DER DAGEN...	8
SUSTAINABILITY REPORT	14
BESTUUR	52
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS	56
ACTIVITEITEN- EN PROJECTENVERSLAG	60
GECONTROLEERDE JAARERKENINGEN 2020	94
ALGEMENE INLICHTINGEN	150

ATENOR opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het jaarverslag in de Franse taal bewijskracht heeft.
De Nederlandse en Engelse versies werden vertaald uit de Franse versie.
Ce rapport est également disponible en français.
This annual report is also available in English.

ATENOR SA

Avenue Reine Astrid, 92
1310 Terhulpen
België
Tel.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu
Ondernemingsnummer: 0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303
LEI-nummer : 549300ZIL1V7D7F3YH40



Raadpleeg extra informatie op de website
www.atenor.eu



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram

ATENOR
ACTING FOR CITIES

BRUSSELS - THE HAGUE - LUXEMBOURG - PARIS - LISBON
DÜSSELDORF - WARSAW - BUDAPEST - BUCHAREST

BRUSSEL

DEN HAAG

LUXEMBURG

PARIJS

LISSABON

DÜSSELDORF

WARSCHAU

BOEDAPEST

BOEKAREST

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Op 31.12.2020

KERNCIJFERS ATENOR (IN MIJLJOENEN €)

IFRS	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	20,37	22,18	35,18	37,78	24,13
Courante cash flow ⁽¹⁾	19,72	25,51	32,99	38,49	30,24
Eigen vermogen	139,39	149,64	170,30	187,05	261,21
Beurskapitalisatie	256,27	264,63	287,18	406,56	401,21

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.
De financiële informatie voor boekjaar 2020 werden opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen zoals het van toepassing is in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Eigen vermogen	24,75	26,57	30,24	33,22	37,11
Courante cash flow	3,50	4,53	5,86	6,84	4,30
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de Groep)	3,73	4,07	6,25	6,71	3,43
Dividend					
Bruto dividend	2,04	2,08	2,20	2,31	2,42
Gewoon netto dividend	1,428	1,456	1,54	1,617	1,694
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076	5.631.076	5.631.076	7.038.845

* Gewogen gemiddelde op basis van de kapitaalverhogingen (optioneel dividend).

BEURSCIJFERS

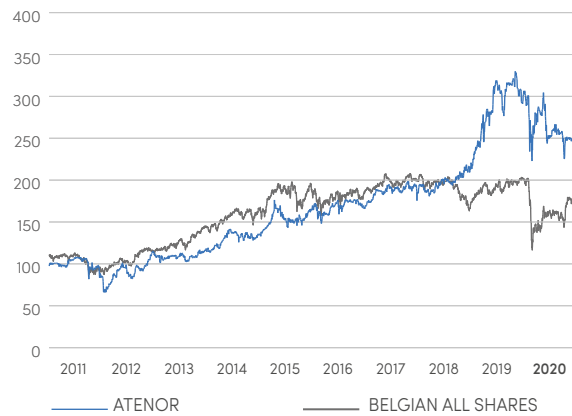
	2016	2017	2018	2019	2020
Koers/netto boekwaarde	1,84	1,77	1,69	2,17	1,54
Koers op 31 december (€)	45,51	47,00	51,00	72,20	57,00
Bruto return op 1 jaar	1,09%	7,76%	12,94%	45,88%	-17,85%
Bruto rendement	4,48%	4,34%	4,31%	3,20%	4,26%
Gewoon netto dividend/koers	3,14%	3,10%	3,02%	2,24%	2,98%

LEXICON :

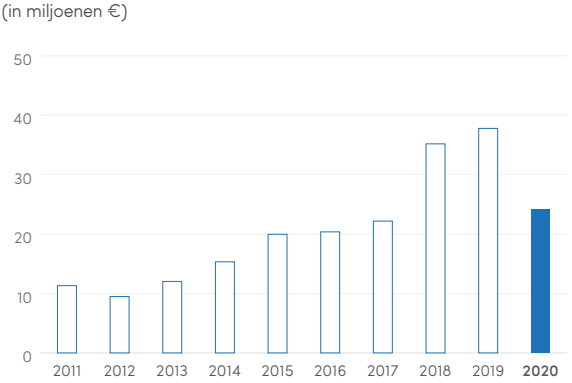
Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + aangepaste dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - laatste koers van de vorige periode) / laatste koers van de vorige periode
Rendement: dividend van het laatste volledige boekjaar/laatste koers
Kapitalisatie: aantal effecten x laatste koers van het desbetreffende boekjaar

VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE BELGIAN ALL SHARES

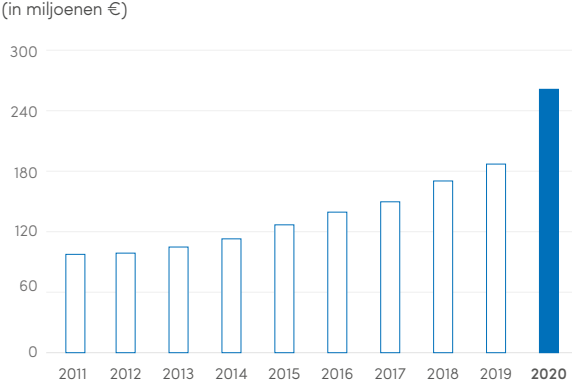
(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT



GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

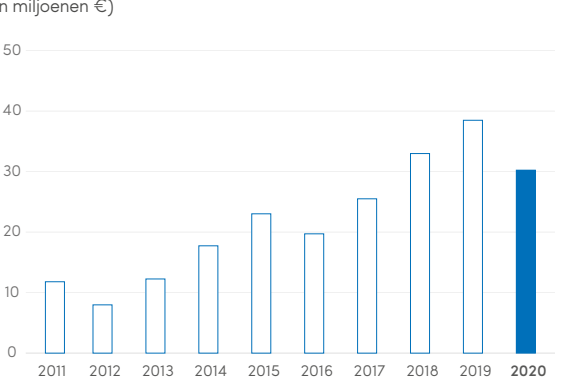


VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE EPRA EUROPE

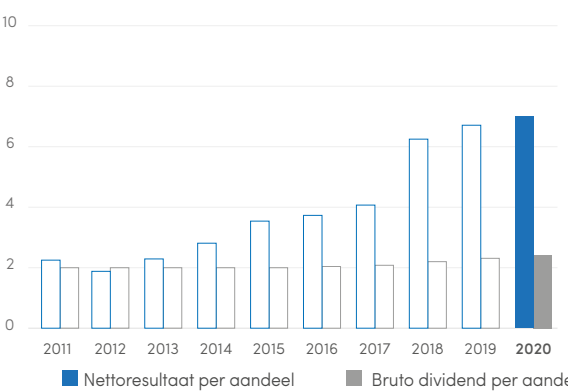
(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



COURANTE CASH FLOW



NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL



PROFIEL

ATENOR is een internationale vennootschap voor vastgoedpromotie met doorlopende beursnotering op Euronext Brussels.

Als stadsspeler investeert ATENOR in grootschalige vastgoedprojecten die voldoen aan specifieke criteria op het gebied van stadsplanning, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

Hierbij houdt ATENOR rekening met de manier waarop de stad zich ontwikkelt. ATENOR onderscheidt zich reeds geruime tijd als stadsspeler en is zich bewust van de nieuwe uitdagingen waarmee de stad geconfronteerd wordt (stedelijke bevolkingsgroei en

sociaaleconomische belangen, energietransitie en milieu-uitdagingen, digitale revolutie en participatieve democratie). Via haar stedenbouwkundige, architectonische en maatschappelijke aanpak biedt ATENOR een antwoord op de hedendaagse eisen betreffende de persoonlijke levenssfeer, maar ook de sociale en professionele behoeften in de stad.

Aanwezig in 9 Europese landen, kiest ATENOR voor dynamische markten, waar het politiek beleid de verduurzaming van het stedelijk weefsel ondersteunt; door haar tussenkomst, wil ATENOR actief bijdragen aan de uitstraling van de steden en de levenskwaliteit van de inwoners.

MISSIE & WAARDEN

De investeerder die voor ATENOR kiest, verwacht rendement.

Onze missie bestaat dus uit het creëren van waarde door de implementatie van een duidelijke en breed gecommuniceerde strategie.

In de loop der jaren, hebben we ons vak als vastgoedpromotor bepaald en duidelijk omlijnd en gecommuniceerd we over de manier waarop we dit vak uitoefenen.

Aan aandeelhouders die kiezen voor een investering in de vastgoedsector, bieden wij risicospreiding, een specifieke benadering van het vak en toegang tot grote vastgoedprojecten.

Onze missie is dan ook om de aandeelhouders een regelmatig rendement op het kapitaal te bieden, gebaseerd op terugkerende positieve resultaten en toenemende diversificatie. Maar ook het verzekeren van de groei van de activa van ATENOR via consolidatie, de uitbreiding van de knowhow en de constante vernieuwing van onze portefeuille met nieuwe projecten maakt deel uit van onze missie.

Ons motto: **handelen in het belang van de stad**. Dit vormt de basis van ATENORs engagement en haar ambitieuze doelstellingen op vlak van duurzame ontwikkeling. ATENOR zet zich in om de klimaatverandering tegen te gaan en de CO₂ uitstoot terug te dringen. Maar ook het aanwenden van

vernieuwbare energiebronnen, het verminderen van de vervuiling en het inperken van de milieuschade behoren tot haar doelstellingen. Om deze te bereiken, kan ATENOR rekenen op haar expertise en blijft ze investeren in innovatie en nieuwe technologieën.

ATENOR versterkt daarmee haar rol als stedelijke speler en zet zich in voor aantrekkelijke, duurzame en intelligente steden, waar het comfort en de veiligheid van de burgers primeren.

Via communicatie en de toepassing van de essentiële Corporate Governance principes, bieden we onze activiteiten de nodige transparantie voor een goede leesbaarheid.

Al onze medewerkers handelen met respect voor de criteria van integriteit en ethiek noodzakelijk voor de goede werking van een beursgenoteerd bedrijf actief in vastgoedontwikkeling.

Het is dan ook vanzelfsprekend dat wij onze strategie versterken door deze te koppelen aan de ESG-criteria (Environment, Social and Governance), die de basis vormen voor onze waarden.

Onze missie en waarden zijn bijgevolg duidelijk bepaald en de winst die jaarlijks wordt neergezet door ATENOR is dan ook de resultante van de inzet van alle gemotiveerde medewerkers die elke dag opnieuw het beste van zichzelf geven.



STRATEGIE

ATENOR is actief op het vlak van de vastgoedpromotie.

Sinds meer dan 25 jaar boekt ATENOR onafgebroken resultaten, waardoor ze een knowhow heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt.

BEANTWOORDEN AAN DE EVOLUTIES VAN HET PRIVÉ- EN BEROEPSLEVEN IN DE STAD

De digitale revolutie, de ecologische noodsituatie en een problematische mobiliteit veroorzaken en vereisen tegelijk een ingrijpende verandering van de manier waarop we leven en werken. De verstedelijking van de steden, het ontwerp en de werking van de gebouwen ervan komen in interactie met deze evolutie, soms door ze vast te stellen, soms door ze te bevorderen. De strategie van ATENOR in dit verband is zeer specifiek: als vastgoedpromotor is ATENOR een toonaangevende speler die deze veranderingen waarneemt en erop vooruitloopt en die door de ontwikkeling van innovatieve projecten meewerkt aan de aanpassing van het stedelijk weefsel, zodat het voldoet aan de nieuwe eisen en wensen van het privé- en beroepsleven. ATENOR investeert dan ook in omvangrijke vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de site (“prime location”), de technische kwaliteit, de investeringskosten en de mogelijkheden voor de verhuur en verkoop.

RESPECT VOOR HET MILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING

Als antwoord op de toenemende bezorgdheid voor het milieu en door haar bijzondere gevoeligheid voor duurzame ontwikkeling, bevordert ATENOR de toepassing van nieuwe technologie en het gebruik van specifieke materialen in haar nieuwe vastgoedprojecten. ATENOR pleit ook ervoor om een globale ecologische aanpak aan te bieden. Haar dichte en gemengde projecten in de buurt van stations voor openbaar vervoer zijn de meest gunstige ecologische oplossingen binnen de stad.

EEN INTERNATIONALE DIVERSIFICATIE

Door te bevestigen dat haar activiteiten zich in het stedelijke milieu bevinden, wil ATENOR haar knowhow in verschillende steden valoriseren in wat ze gemeen hebben, meer bepaald de noodzaak om hun stedelijk weefsel aan te passen aan de evolutie van het privé- en beroepsleven. Door haar lokale aanwezigheid op de plekken waar ze investeert, zorgt ATENOR bovendien voor de integratie van de bijzonderheden van elke stad. De activiteiten van ATENOR bevinden zich momenteel in Brussel, Den Haag, Luxemburg, Parijs, Lissabon, Düsseldorf, Warschau, Boedapest en Boekarest, om alleen nog maar de grootse steden te noemen.

GROOTSCHALIGE PROJECTEN EN VERMENGING VAN FUNCTIES

Als antwoord op de vele evoluties van de vastgoedmarkt toont ATENOR ook interesse in de markt voor kantoor- en woongebouwen door een brede waaier aan vaardigheden aan de dag te leggen. Eind 2019, zitten er 31 projecten in de portefeuille van ATENOR. Zij komen overeen met een oppervlakte van ongeveer 1.270.000 m². ATENOR wil in de toekomst deze diversificatie behouden in functie van belangrijke evoluties op de markt.

ATENOR toont meer bepaald interesse voor grote stads-vernieuwings-projecten die momenteel worden gevoerd door de steden en gewesten. Hiervoor zal ATENOR haar beleid van constructieve dialoog met de lokale overheid en administraties voortzetten. Met het oog op investeringen zal ze elke opportuniteit analyseren in het kader van deze grote projecten.

ATENOR werpt zich op als betrouwbare economische gesprekspartner van de openbare overheden wat betreft de nodige aanpassing van de stadsstructuren, op basis van de economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Van links naar rechts:

Stéphan SONNEVILLE SA
Gedelegeerd bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de
Raad van Bestuur

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

Nog steeds midden in de pandemie, richten wij u deze brief, die getekend is door realisme maar ook door optimisme.

ATENOR heeft in 2020 blijk gegeven van echte veerkracht en oprechte empathie met de wereld, waarin het ‘voor de steden handelt’.

‘Acting for Cities’ heeft nog nooit zoveel betekenis gehad als dit jaar, nu de pandemie de steden steeds harder treft en de lockdown ingrijpende veranderingen teweegbrengt, zowel in ons persoonlijk- en beroepsgedrag als in onze denkwijzen en aspiraties.

Door de uitgebreide ontwikkeling van onze activiteiten, recentelijk nog in Duitsland en Nederland, zijn we intussen actief in 9 landen. Zo hebben wij, als geen andere projectontwikkelaar, de Europese dimensie van het gezondheidsdrama kunnen ondervinden, evenals de veranderingen en de intensiteit waarmee de uitdagingen op een ongekende manier op ons pad zijn gekomen.

ATENOR is resoluut Europees en internationaal georiënteerd en heeft in 2020, ondanks de omstandigheden, de eerste fase van zijn internationaal groeiplan kunnen voltooien: een daadwerkelijke aanwezigheid in verschillende Europese landen.

Tezelfdertijd en nog actiever de komende maanden, zullen wij de tweede fase van dit internationale groeiplan uitvoeren, met een gerichte verhoging van het activiteitsniveau in elk van de landen waar wij reeds aanwezig zijn.

Door een gelukkige samenloop van omstandigheden is ons Europese credo onlangs opnieuw bejubeld in Brussel, de hoofdstad van Europa: ATENOR is door de Europese autoriteiten aangesteld voor het ontwerp en de ontwikkeling van het nieuwe Conferentiecentrum van de Europese Unie. Dit is een emblematische erkenning voor Brussel in zijn rol als hoofdstad van Europa. ATENOR is vereerd dat zij is uitgekozen om deze uitdaging aan te gaan. Het project zal de komende jaren de groep dragen wat imago, vaardigheden en resultaten betreft.

Onder de verwachte veranderingen die deze gezondheids crisis en de bijbehorende, even pijnlijke

als noodzakelijke lockdowns met zich mee zullen brengen, vestigen wij de aandacht op het gebruik van kantoren, de criteria die de woonaspiraties bepalen en de consumptiegewoonten. Maar we hebben met zijn allen ook vastgesteld dat deze gezondheids crisis ongetwijfeld de essentie van onze sociabiliteit opnieuw heeft bevestigd, eerst als een verlangen en vervolgens als een noodzakelijkheid. Op professioneel vlak zal niemand nog de noodzaak van samenwerking in de eerste zin van het woord in twijfel trekken. Is de business die vandaag wordt geëxploiteerd niet voortgevloeid uit de ideeën die uit een eerdere samenwerking zijn ontsproten? Om een nieuw evenwicht tussen werk en privé tot stand te brengen, is een evolutie in de private en professionele huisvestingsstructuren nodig. In de eerste plaats een kwalitatieve evolutie, pas dan een kwantitatieve.

Zo bieden crisissen voor vastgoedontwikkelaars als wij opportuniteiten om heruitgevonden gebouwen aan te bieden, en op die manier in te spelen op een nieuwe marktvraag. Binnen ATENOR hebben wij het werk van het ArchiLab geïntensiveerd. ArchiLab is onze denktank die tot doel heeft verschillende architectonische, technische, technologische en maatschappelijke trends te analyseren door een vermenging van ideeën tussen interne expertise en externe vaardigheden. ATENOR meent goed gepositioneerd te zijn om op de vraag te anticiperen en de producten te bedenken die in de komende jaren aan de ‘post-Covid’-vraag zullen voldoen.

Terwijl deze gezondheids crisis nog steeds de gemoederen beroert, zullen we niet vergeten dat de klimaatverandering al lang vóór maart 2020 in het middelpunt van de bezorgdheid en de debatten stond. Zodra de gezondheids crisis is opgelost, zullen we met even grote spoed de uitdagingen moeten aangaan die door de klimaatverandering voor de voeten van onze beschaving worden gegooid. De vastgoedsector wordt gelinkt aan een aanzienlijk deel van de CO₂-uitstoot. Het ligt dus voor de hand dat deze beroepsgroep haar deel van de verantwoordelijkheid zal moeten opnemen en op ecologisch vlak adequate antwoorden zal moeten bieden. De vastgoedsector zal belangrijke en inspirerende ontwikkelingen blijven doormaken, waarop ATENOR op relevante wijze en met prestaties zal reageren. Zo zal het Conferentiecentrum van de Europese Unie bijvoorbeeld, als één van de eerste gebouwen van dit type, energiepassief zijn.

Noch de gezondheids crisis noch de klimaat crisis mogen echter de economische en sociale vraagstukken die eraan gekoppeld zijn, overschaduwen. Veel beter dan een reeks van lukrake antwoorden, ook al is die goedbedoeld, is er de laatste jaren een wereldwijde beweging op gang gebracht door de Verenigde Naties en die geleidelijk terrein wint in de bedrijfswereld. Deze wereldwijde aanpak luistert naar de naam SDG, Sustainable Development Goals.

Vorig jaar bevestigden wij al dat al onze projecten voortaan zouden worden geclassificeerd volgens de BREEAM “Excellent”- en WELL “Gold-Ready”-vastgoednormen. Dit jaar hebben wij besloten ons volledig in te zetten voor deze duurzame SDG-aanpak, die door de Verenigde Naties in 17 doelstellingen is samengevat.

De bereidheid van uw onderneming om deel uit te maken van deze multidisciplinaire duurzame aanpak streeft naar veel meer dan, ook al is het onze core business, de kwaliteit en de duurzaamheid van de vastgoedprojecten die wij ontwikkelen, maar ook de manier waarop wij ze financieren, het personeelsbeleid dat wij voeren en de sociale verantwoordelijkheid die wij op ons nemen.

In dit verslag vindt u ons eerste Sustainability Report.

Zo komen wij elke dag een stap dichterbij een globale en coherente aanpak inzake verantwoordelijkheid en duurzaamheid: een onderneming die harmonieus geïntegreerd is in de wereld van morgen, en resoluut voor duurzaamheid gaat.

De criteria die door de financiële markten worden gehanteerd, vormen hierop geen uitzondering: ESG, Environment, Social and Governance, maken deel uit van de wereld van morgen. In 2021 lanceert ATENOR zijn eerste Retail Green Bond op de Brusselse financiële markt, waarmee het zijn rol als voorloper bevestigt en tegelijk een gerichte financiering van zijn projecten waarborgt.

Uw onderneming, die resoluut verankerd is in duurzame praktijken en in een Europese ruimte, beschikt dus over alle troeven om de uitdagingen aan te gaan van een wereld in beroering die op zoek is naar nieuwe evenwichten.

In deze context sluit ATENOR het boekjaar 2020 af met een resultaat van 24 miljoen. Deze resultaten berusten op gediversifieerde bronnen die hebben geleid tot de veerkracht die wij aan het begin van deze bief hebben vermeld.

Naast de afronding van de onderhandelingen met de Europese Unie over de huur van het The One-gebouw in Brussel in juni 2020, hebben wij verschillende transacties kunnen realiseren, zowel op de residentiële als op de kantoormarkt, die de resultaten van verschillende landen in zowel West- als Centraal-Europa hebben bevorderd.

In juni 2020 hebben we u gevraagd om de eigen middelen van de onderneming te verhogen. Deze nieuwe eigen financiële middelen worden ingezet om de ontwikkeling van onze activiteiten op internationaal niveau te ondersteunen, in overeenstemming met de waarden van de groep.

Begin 2021 hebben wij al transacties afgesloten die ons in staat stellen deze gezondheids crisis met vertrouwen tegemoet te zien.

Gesterkt door dit vertrouwen, de degelijkheid van ons bedrijfsmodel en van onze Europese aanwezigheid, stellen wij u voor een dividend goed te keuren dat met 5% stijgt tot 2,42 euro.

Alvorens af te sluiten willen we graag melding maken van de steun die uw onderneming in de loop van het afgelopen jaar heeft verleend aan de academische wereld voor de financiering van onderzoek en aan verscheidene liefdadigheidsinstellingen die zich inzetten voor de kansarmen. Meer informatie hierover vindt u in het Sustainability Report.

Tot slot willen wij al onze medewerkers van harte bedanken. Zij hebben in uiterst oncomfortabele omstandigheden opmerkelijke inspanningen geleverd.

Stéphane SONNEVILLE SA
Gedelegeerd bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de Raad van Bestuur

2020, IN DE LOOP DER DAGEN...

“

The best way to predict the future is to create it.

Abraham Lincoln

”

LAKESIDE
WARSCHAU

31 PROJECTEN*
1.270.000 m²

*Situatie op 31.12.2020

KWARTAAL

JANUARI

ATENOR lanceert
"Acting for the future"

Om een groener 2020 te vieren, plant ATENOR 2020 bomen in alle landen waar het bedrijf aanwezig is.

Verkoop van kantoorgebouw in Bergen (België)

ATENOR kondigt de verkoop aan van een kantoorgebouw van het project AU FIL DES GRANDS PRES aan het RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening



Opening van "Art for Cities" in Boedapest (Hongarije)

De tentoonstelling «Art for Cities» begint zijn Europese tour en vestigt zich in Boedapest.

Goedkeuring bouwvergunning en start van de werken voor DACIA ONE (Roemenië)

ATENOR kondigt de goedkeuring aan van de definitieve bouwvergunning en de start van de bouwwerken voor het DACIA ONE project.

Start van de werken voor @Expo (Roemenië)

ATENOR kondigt de start aan van de bouwwerken van het @Expo project in Boekarest.

FEBRUARI

Verkoop van het tweede kantoorgebouw in Bergen (België)
ATENOR kondigt de verkoop aan van een kantoorgebouw van het project AU FIL DES GRANDS PRES aan de Federatie Wallonië-Brussel (FWB).

Selectie van de architecten voor de ontwikkeling van FORT 7 (Polen)
Het architectenbureau JEMS Architecki wordt uitgekozen voor de ontwikkeling van het FORT 7 project in Warschau.



MAART

15-jarig jubileum van de CEO van ATENOR
Stéphan Sonnevillie viert zijn "30 jaar" bij ATENOR en zijn "15 jaar" als CEO van het bedrijf.

Selectie van MOVE'HUB door citydev. brussels (België)

In het kader van de projectoproep die in 2019 werd gelanceerd, verleent citydev. brussels een contract aan IMMOANGE SA voor de ontwikkeling van het project MOVE'HUB.



Architectuurwedstrijd voor CITY DOX (België)
ATENOR lanceert een wedstrijd voor de ontwikkeling van de laatste fase van CITY DOX, die voorziet in een combinatie van woningen, kleinhandel en een school.

Indiening van een bouwvergunningsaanvraag voor LAKESIDE (Polen)

ATENOR kondigt de indiening van een bouwvergunningsaanvraag voor haar eerste project in Warschau aan.

Nieuwe huurovereenkomst voor VACI GREENS (Hongarije)
ATENOR kondigt de verhuur aan van 7.500 m² kantoorruimte in Gebouw "E" van VACI GREENS aan een belangrijke softwareontwikkelaar.

KWARTAAL

APRIL

Voltooiing van gebouw A van de ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongarije)
ATENOR kondigt de voltooiing aan van Gebouw "A" van het ARENA BUSINESS CAMPUS kantorencomplex in Boedapest.

Start van de werken van AM WEHRHAHN (Duitsland)
ATENOR kondigt het begin van de bouwwerken van het AM WEHRHAHN project in Düsseldorf aan.

Aanvraag voor een omgevingsvergunning voor DE MOLENS (België)
ATENOR en 3D Real Estate dienen een unieke bouwvergunningsaanvraag in voor de eerste fase van de ontwikkeling van het project DE MOLENS in Deinze.



Stijging dividend
De algemene vergadering beslist om een brutodividend van 2,31 € per aandeel uit te reiken (stijging van 5,00%).

MEI

ATENOR verleent steun in de strijd tegen Covid-19
ATENOR trekt middelen uit ter ondersteuning van medisch onderzoek en medisch personeel in universitaire ziekenhuizen en ter ondersteuning van verenigingen die zich ontfemen over kwetsbare burgers in nood.



Goedkeuring bouwvergunning voor UP-SITE BUHCAREST (Roemenië)
ATENOR kondigt aan dat de definitieve bouwvergunning voor het residentieel UP-SITE BUCHAREST project in Boekarest is goedgekeurd.

Voltooiing van gebouw F van VACI GREENS (Hongarije)
ATENOR kondigt de voltooiing aan van Gebouw "F" van het VACI GREENS kantorencomplex in Boedapest.

Aflevering van de gebruiksvergunning voor twee gebouwen in Boedapest (Hongarije)
Na de voltooiing van de bouwwerken, zijn ook de gebruiksvergunningen voor Gebouw "A" van de ARENA BUSINESS CAMPUS en Gebouw "F" van VACI GREENS afgeleverd.

JUNI

Lancering van BAKERSTREET (Hongarije)
ATENOR kondigt de lancering aan van BAKERSTREET, haar vierde project in het hart van de Hongaarse hoofdstad.

Verkoop van laatste kantoorgebouw in Bergen (België)
ATENOR kondigt aan dat een overeenkomst werd bereikt met TEC HAINAUT over de verkoop van het laatste kantoorgebouw van het project AU FIL DES GRANDS PRES.

Kapitaalverhoging
In het kader van een kapitaalverhoging in contanten lanceert ATENOR een openbaar aanbod tot inschrijving op een maximum van 1.407.769 nieuw uitgegeven gewone aandelen met extralegale voorkeurrechten. Het maximumbedrag van 77.427.295 euros is volledig onderschreven.



Nieuw vruchtgebruikovereenkomst voor THE ONE (België)
ATENOR ondertekent een vruchtgebruikovereenkomst met het Bureau voor Infrastructuur en Logistiek van de Europese Commissie voor een periode van 18 jaar voor het gebouw THE ONE.

3 KWARTAAL

JULI

ATENOR zet haar eerste stappen in Nederland

ATENOR verworft 50% van de aandelen van het Nederlandse bedrijf TBMB, eigenaar van de eigendoms- en ontwikkelingsrechten voor een project gelegen in Den Haag en lanceert zo het project THE STAGE.

Tweede project in Düsseldorf (Duitsland)

ATENOR ondertekent een overeenkomst voor de aankoop van een nieuw project in Düsseldorf en lanceert het project HEINRICHSTRASSE.



Nieuwe huurovereenkomst voor LES BERGES DE L'ARGENTINE (België)
ATENOR verwelkomt haar vierde huurder, Agilytic in het kantoorgebouw LES BERGES DE L'ARGENTINE in Terhulpen.

VACI GREENS valt in de prijzen op de FIABCI World Prix d'Excellence Awards
De gebouwen A, B, C & D van VACI GREENS winnen de zilveren medaille in de categorie "Kantoren" op de meest prestigieuze vastgoedontwikkelingswedstrijd ter wereld.

AUGUSTUS

Financieringsovereenkomst voor HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië)

Via haar Roemeense dochtermaatschappij NGY Investment srl, ondertekent ATENOR een financiering van 80 miljoen euro met Deutsche Pfandbrief (Pbb) en Erste Bank, voor een periode van 5 jaar (2020 – 2025).

Goedkeuring bouwvergunning voor TWIST (Luxemburg)

ATENOR kondigt aan dat de definitieve bouwvergunning voor het TWIST project in Belval is goedgekeurd.



SEPTEMBER

Afsluiting van de architectuurwedstrijd voor CITY DOX (België)

ATENOR kondigt de selectie aan van de vereniging B-architecten & B-bis architecten + VELD voor de ontwikkeling van de volgende fase van het CITY DOX project.

Aankondiging halfjaarlijkse resultaten

ATENOR zet op het einde van het eerste semester een resultaat neer van € 19,62 miljoen. Ter vergelijking: het resultaat voor het eerste semester van 2019 bedroeg € 6,3 miljoen.



Aflevering bouwvergunning voor ROSEVILLE (Hongarije)

ATENOR kondigt aan dat de definitieve bouwvergunning voor het ROSEVILLE-project in Boedapest werd afgeleverd.

Nieuw BREEAM-certificaat voor ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongarije)

ATENOR kondigt aan dat het gebouw A van de ARENA BUSINESS CAMPUS het "Excellent" BREEAM-certificaat behaalde (Ontwerpfase).

Nieuwe huurovereenkomst voor ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongarije)

ATENOR verwelkomt Cargill Hungary op de ARENA BUSINESS CAMPUS in Boedapest.

ATENOR is eigenaar van het terrein van het project U'MAN (Frankrijk)
ATENOR ondertekent de aankoopakte en wordt eigenaar van het terrein waarop het U'MAN-project in de Parijse regio wordt ontwikkeld.

Het partnerschap voor PERSPECTIV' is officieel (Luxemburg)

Ondertekening van het partnerschap met TRACOL IMMOBILIER voor het PERSPECTIV' project na de opheffing van alle opschortende voorwaarden.

4 KWARTAAL

OKTOBER

Obligatie-uitgifte ATENOR

ATENOR geeft een openbaar aanbod uit tot inschrijving op retail obligaties vergezeld van bruto coupons. Inschrijvingen geregistreerd voor obligaties op 4 jaar en op 6 jaar bereiken het maximumbedrag van het aanbod, namelijk € 35 miljoen voor de schijf op 4 jaar en €65 miljoen voor de schijf op 6 jaar.

Voltooiing van het toonaangevende project VACI GREENS (Hongarije)

ATENOR kondigt de voltooiing aan van het project VACI GREENS in Boedapest na oplevering van gebouw E, het zesde en laatste gebouw van het kantorencomplex.

WELLBE is WELL Gold pre-gecertificeerd (Portugal)

WELLBE is het eerste project in Portugal dat vooraf is gecertificeerd door de Internationale Well Building Institute. Het project heeft als doel om minstens een WELL™ Gold certificering te behalen.



Nieuw certificaat voor NAOS (Luxemburg)

ATENOR kondigt aan dat het NAOS het BREEAM "Excellent" Certificaat heeft behaald (Ontwerpfase).

NOVEMBER

Nieuwe huurovereenkomst voor VACI GREENS (Hongarije)

ATENOR kondigt de verhuur aan van 1.200 m² kantoorruimte in Gebouw "F" van VACI GREENS aan Mazars, wat leidt tot een bezettingsgraad van 73% voor dit gebouw.



Validering van ad hoc wijzigingen voor het PAP voor PERSPECTIV' (Luxemburg)

Het gemeentebestuur stemt voor de aanvaarding van de ad hoc beheerswijzigingen (Mopo) van het Bijzonder Ontwikkelingsplan (PAP) voor het PERSPECTIV' project te Esch-sur-Alzette.

DECEMBER

Resultaten van de verschillend initiatieven "Acting for the Future"

Eind 2020 heeft ATENOR 10.100 bomen geplant en zijn ecologische voetafdruk door het planten van 2020 bomen in 5 landen waar het bedrijf aanwezig is: België, Polen, Roemenië, Hongarije en Luxemburg.

ATENOR lanceert het "Acting for People" initiatief

ATENOR zet zich in voor de burgers, o.a. door het organiseren van een online veiling ten voordele van de vereniging "Straatverplegers". Verder zorgt ATENOR, samen met "Les Restos du Cœur", voor de verdeling van 2021 maaltijden voor de minstbedeelden in België. Gelijkaardige initiatieven zien het licht in andere landen waar ATENOR aanwezig is.

Verlenging van de vruchtgebruikovereenkomst voor BEAULIEU (België)

ATENOR kondigt de uitbreiding aan van de vruchtgebruikovereenkomst met de Europese Commissie voor de Beaulieu gebouwen voor ten minste één jaar.



Verkoop van het laatste gebouw van VACI GREENS (Hongarije)

ATENOR kondigt de verkoop aan van het Gebouw "F" van VACI GREEN aan een particulier Hongaars vastgoedfonds.

Afronding van de aankoop van THE STAGE (Nederland)

ATENOR rondt de overname af van 50% van de aandelen van de TBMB-onderneming die de eigendoms- en ontwikkelingsrechten van het THE STAGE project in Den Haag bezit.

ATENOR breidt uit naar Nederland

ATENOR bezit 50% van het bedrijf Laakhaven Verheeskade II B.V. dat in partnerschap werd opgericht. Het bedrijf bezit de eigendoms- en ontwikkelingsrechten van verschillende loten gelegen in het verlengde van het THE STAGE project.



SUSTAINABILITY REPORT



ATENOR

ACTING FOR SUSTAINABLE CITIES



INHOUDSTAFEL

SUSTAINABILITY REPORT	14
ACTING FOR BETTER, MORE SUSTAINABLE CITIES	16
DE 4 STRATEGISCHE PIJLERS VAN ATENOR	16
ARCHILAB "THINK & DO TANK"	18
ATENORS ENGAGEMENT VOOR DE 17 DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN	19
ATENOR ESG POLICY	22
MILIEU	23
CERTIFICERINGEN	23
GREEN FINANCE FRAMEWORK	24
ACTING FOR THE FUTURE	24
MAATSCHAPPELIJK	25
TOEGANKELIJKHEID VOOR IEDEREEN	25
ART FOR CITIES	25
ACTING FOR PEOPLE	25
GRONDSLAGEN VAN ONZE HR STRATEGIE	28
HUMAN RESSOURCES IN CIJFERS	31
GOVERNANCE	33
CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT	33
Index	48
GRI	48

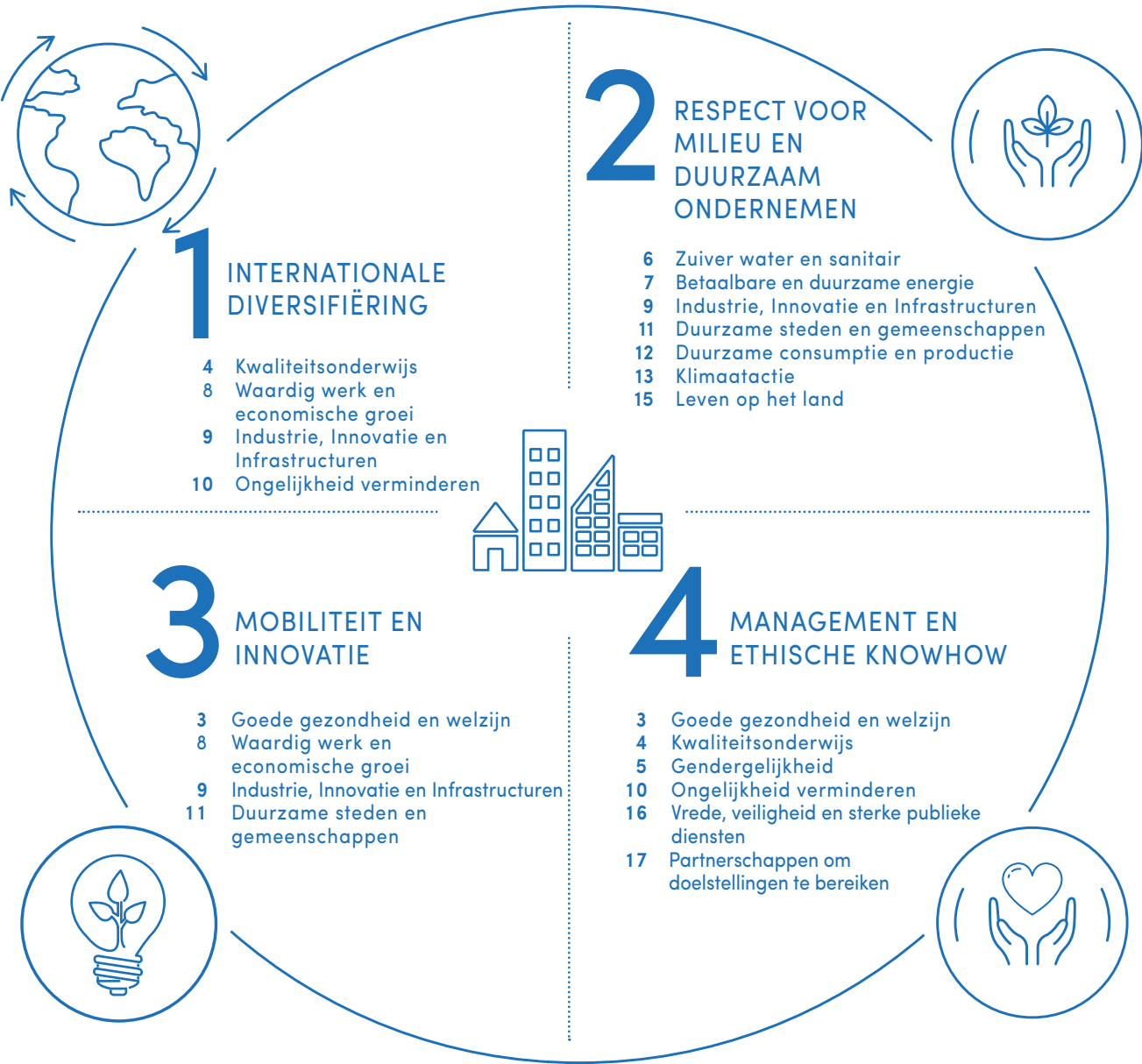
ACTING FOR BETTER, MORE SUSTAINABLE CITIES

DE 4 STRATEGISCHE PIJLERS VAN ATENOR

ATENOR bouwt aan de stad van morgen en blijft zich inzetten voor duurzamere, dynamischere en veiligere steden, waar solidariteit en aangenaam wonen voorop staan en het welzijn van de burgers op de eerste plaats komt. Stuk voor stuk kernwaarden, maar tegelijk ook uitdagingen die ATENOR aangaat!

ATENOR wil de stad op een andere manier vormgeven: een levende stad waarin alle functies zijn verweven, waar plaats is voor een uitgebreide openbare ruimte, waar de zachte mobiliteit bevorderd wordt en de bewoners

gebruik kunnen maken van diensten en innovatieve voorzieningen.
Een ecologisch-verantwoorde stad waar levenskwaliteit primeert.



Deze strategische visie en inzet berusten op 4 sterke pijlers:

1. INTERNATIONALE DIVERSIFIËRING

ATENOR, dat aanwezig is in 9 Europese landen, kiest voor dynamische markten, die gedragen worden door een sterke economische groei, en wil bijdragen aan de uitstraling van de steden en aan de levenskwaliteit van hun bewoners.

Voor onze projecten rekenen we op de knowhow en expertise uit verschillende Europese hoofdsteden. Deze ervaringen en uitwisselingen zorgen voor een constante evolutie van de ontwikkelingsprocessen en de doeltreffendheid van de gebruikte technologieën. Dit verzekert hun kwaliteit en hun overeenstemming met de meest veeleisende normen.

Verder kan ATENOR rekenen op haar veerkracht in geval van crisissituaties op lokaal niveau dankzij haar aanwezigheid in verschillende landen met gevarieerde economische en politieke context.

2. RESPECT VOOR MILIEU EN DUURZAAM ONDERNEMEN

De noodtoestand waarin onze beschaving dreigt te verzeilen door de klimaatveranderingen moet worden aangepakt. Aangezien de vastgoedsector verantwoordelijk is voor een aanzienlijk deel van de koolstofemissies, neemt ATENOR de dimensie van haar rol op zich door te zorgen voor adequate en doeltreffende antwoorden op milieuvlak.

3. MOBILITEIT EN INNOVATIE

De keuze van de ligging staat centraal bij het oplossen van milieu -en mobiliteitskwesties. ATENOR geeft voorkeur aan een inplanting bij stations, nabij het openbaar vervoer en moedigt de zachte mobiliteit aan.

ATENOR wil innoveren en streeft hierbij constant naar uitmuntendheid. Dankzij de oprichting van Archilab, haar projectlaboratorium, kan ATENOR deze nieuwe ideeën en technologieën kritisch onderzoeken voor ze in de praktijk worden toegepast.

4. MANAGEMENT EN ETHISCHE KNOWHOW

Als beursgenoteerde onderneming met een lange traditie, past ATENOR in essentie de verplichtingen van transparantie en striktheid toe eigen aan ondernemingen die actief zijn op de financiële markten. In het bijzonder worden de essentiële principes van Corporate Governance aan alle stakeholders meegedeeld en toegepast op alle handelingen en transacties van ATENOR.

Ook de dagelijkse handelingen van het management worden uitgevoerd volgens dezelfde principes: alle medewerkers van ATENOR handelen met respect voor deze criteria van integriteit en ethiek noodzakelijk voor de goede werking van een beursgenoteerd bedrijf actief binnen de vastgoedontwikkelingssector. ATENOR past haar ethische principes toe in alle betrekkingen met klanten, leveranciers, concurrenten en andere stakeholders actief op de vastgoedmarkt.

Verder leeft ATENOR strikt en met overtuiging de ethische en democratische principes na, die de basis van onze onderneming vormen, in het bijzonder tijdens de aanvraagprocedures voor stedenbouwkundige vergunningen, een symbolische fase in onze activiteit.

ARCHILAB “THINK & DO TANK”

Vastgoedontwikkelaars hebben een belangrijke rol te spelen in de voortdurende veranderingen.

Om aan deze uitdagingen te beantwoorden is verbeelding en creativiteit nodig maar ook uitvoeringsvermogen en implementatie op internationaal niveau mogen niet ontbreken. Hiertoe zet ATENOR haar interne krachten in en omringt zij zich met externe experts binnen haar ArchiLab cel.

ArchiLab zorgt voor nieuwe inzichten en ondersteunt het engagement en de strategische visie van ATENOR rond haar 4 strategische pijlers.

ArchiLab is de « Think & Do Tank » van ATENOR, een laboratorium dat deskundigen van verschillende achtergronden samenbrengt die met hun ideeën en observaties de beste route naar de toekomst uitstippelen. Dankzij ArchiLab onderhoudt ATENOR haar rol als voorloper in haar onophoudelijke zoektocht naar innovatie. ATENOR volgt de trends binnen de hedendaagse architectuur, innovatieve en duurzame technologieën op de voet en legt ze vast. Dit biedt haar de mogelijkheid om concrete antwoorden te vinden voor de maatschappelijke veranderingen.

Hierbij een beknopt overzicht van de onderwerpen behandeld door ArchiLab in 2020:

- Begane grond met animatiefunctie: duidelijk verband met het motto van ATENOR ‘Handelen voor de steden’, zorgen voor meer leven in de stadswijken door het inrichten van diverse functies op het gelijkvloers van onze gebouwen – dit is voornamelijk het geval voor de projecten DE MOLENS in Deinze en THE STAGE in Den Haag.
- Een nieuwe manier van werken: de uitwisseling van ideeën rond dit onderwerp zorgde ervoor dat ATENOR een ruimere visie kreeg op vlak van flexibiliteit, comfort en dienstenaanbod.
- Op technologisch niveau werden ‘Proptech’ toepassingen geïmplementeerd binnen de projecten UP-SITE BUCHAREST (Boekarest) en COM’UNITY (Bezons). Hier is architectonische uitmuntendheid de rode draad voor een geslaagde combinatie van mobiliteit, diensten, comfort en welzijn.
- Op vlak van duurzaamheid werd een belangrijke stap gezet wat de certificaten betreft. Om de transparantie van haar acties nog meer te benadrukken heeft ATENOR besloten om zich formeel te engageren in het proces van internationale certificering waarbij de twee best erkende en meest veeleisende certificaten weerhouden werden: BREEAM en WELL. Deze twee certificaten zullen het duurzaam karakter van de projecten ontwikkeld door ATENOR positief beïnvloeden. Het project BEAULIEU, om maar één project te noemen is een perfect voorbeeld van een renovatieproject met optimaal hergebruik van materialen en circulaire economie.
- Tenslotte startte ArchiLab met de uitwerking van de ESG strategie van ATENOR op corporate niveau.

Eén van de objectieven is het verbeteren van de communicatie van de onderneming rond haar duurzaamheidsbeleid en zorgen voor meer zichtbaarheid wat betreft de milieutroeven van haar projecten.

Deze communicatie zal ook ATENOR in staat stellen meer waarde te creëren en zich op de financiële markten te positioneren.

Volgend jaar zal dit beleid zich vertalen in de uitgifte van een Green Bond.

Kortom, ArchiLab blijft één van de pijlers voor de veerkracht van ATENOR en het engagement van de onderneming inzake de ontwikkeling van duurzamere en geconnecteerde projecten die volledig in het teken staan van het welzijn en de veiligheid van de gebruikers.



ATENORS ENGAGEMENT VOOR DE 17 DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN (SDG)

Gezien de aard van haar activiteiten en de kracht van haar engagementen, stemt ATENOR haar 4 strategische pijlers en haar ambities af op de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Sustainable Development Goals (SDG’s) van de Verenigde Naties. Deze Doelen zijn verankerd in de strategische positionering van de onderneming en vertalen zich in concrete acties binnen de projecten.

De 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen zijn allen nauw verbonden. ATENOR levert een aanzienlijke bijdrage aan elk van deze doelen, vooral aan deze die duidelijk samenhangen met de kernactiviteit van ATENOR en haar duurzame ontwikkelingsstrategie en maatschappelijk engagement op Europees vlak. De diversificatiestrategie die ATENOR doorvoert op internationaal vlak integreert de coherentie van de handelingen die voortvloeien uit de SDG’s volledig waardoor hun impact nog verhoogd wordt.

De strategische positionering van ATENORs ‘Handelen voor de stad’ sluit zich vanzelfsprekend aan bij SDG 11 “Duurzame steden en gemeenschappen”. Alle acties die ATENOR onderneemt, staan dan ook in het teken van dit doel, dat echter nauw verbonden is met de andere doelen.



Als we van deze vaststelling vertrekken, kunnen we de SDG's als volgt voorstellen:

CORE BUSINESS: HET IS ONS VAK!	
	Corporate : De hoofdmisssie van ATENOR bestaat uit het versnellen van de evolutie naar steden die duurzamer, smarter, aangenamer en veiliger zijn. ATENOR brengt leven in de stad en creëert banden door het samenbrengen van wonen, diensten, ludieke, culturele activiteiten en ruimte om samen te komen, mensen te ontmoeten en te wandelen. In al haar projecten biedt ATENOR een antwoord op de milieu-uitdagingen en de behoeften van de stadsbewoners die op zoek zijn naar een nieuwe woon -en werkomgeving. ATENOR vervult hier dan ook haar rol als stadsspeler ten dienste van stedelijke herwaardering en transformatie. Door de herdynamisering van wijken gelegen op voormalige industriesites, door nieuwe projecten te ontwikkelen in het hart van strategische wijken, wil ATENOR bijdragen tot de versterking van de aantrekkingskracht van de steden waar het bedrijf aanwezig is. De keuze van de ligging is één van de essentiële criteria van de ontwikkelingsstrategie van ATENOR: de toegankelijkheid tot de projecten via het openbaar vervoer maakt integraal deel uit van de criteria die de beslissing beïnvloeden wanneer het om inplanting gaat. ATENOR ziet ook toe op de perfecte integratie van al haar projecten in het stadsweefsel, met respect en behoud van het historisch patrimonium en ook op het behoud van de verbinding tussen alle wijken. Dit bevestigt nogmaals het belang van de strategische keuze nabij communicatieknooppunten en toegankelijkheid via het openbaar vervoer. In goede verstandhouding met de overheid en de andere betrokken partijen, verzekert ATENOR de integratie van haar projecten in de gemeentelijke of regionale ontwikkelingsplannen en zorgt ze voor een transparante communicatie.
RECHTSTREEKSE OF VRIJWILLIGE ACTIE	
 	Corporate : “De mens staat centraal in de onderneming” Het geluk en het welzijn van de werknemers maakt intrinsiek deel uit van het management van ATENOR. De waardebepaling van een onderneming is slechts duurzaam als deze gedeeld wordt met alle stakeholders, zijnde de investeerders, de klanten en de omgeving, maar ook en vooral met de medewerkers. Teamspirit, onderlinge wedijver, het delen van ervaringen, verscheidenheid in cultuur en de constante zoektocht naar uitmuntendheid liggen aan de basis van alle acties van ATENOR. Projecten : ATENOR hecht veel belang aan de gezondheid en het welzijn van de gebruikers van de gebouwen. Om de transparantie en de kracht van haar engagement te verzekeren, kiest ATENOR voor certificering van de projecten volgens de internationale BREAAM (criteria Health & Well-being) en WELL labels. Ook lokale certificaten zoals Access4You in Hongarije en SECO COMFORT in Luxemburg worden opgenomen.
	Corporate : Binnen ATENOR worden permanente vorming en opleiding ondersteund en aangemoedigd. Bovenop worden ook interne initiatieven zoals Archilab en onderzoek van het Internationaal team enz. bevorderd. (Cf. personeelsbeleid hieronder).
	Corporate : Gendergelijkheid is een universeel principe waar reeds eeuwen voor gestreden wordt. Vandaag moet dit beginsel, van essentieel belang voor een grote meerderheid, doorgevoerd worden in elke regio, in elke cultuur, in elke organisatie, startend van een gegeven situatie, afhankelijk van geval tot geval. Atenor onderschrijft dit beginsel ten volle en past dit reeds verscheidene jaren toe. Zo wordt het beginsel van gelijk loon voor gelijke functie bijvoorbeeld strikt toegepast. De regels aangaande genderdiversiteit worden nageleefd binnen de Raad van Bestuur. Bij elke aanwerving en promotie, houdt ATENOR rekening met diversiteit om op termijn diversiteit te bereiken op alle niveaus binnen haar human resources.
 	Projecten : binnen alle projecten wordt gestreefd naar vermindering van het drinkwatergebruik en recuperatie van regenwater en grijs water dankzij efficiënte installaties. Deze aanpak valt onder het “WATER” criterium van het BREEAM-certificaat.
 	Projecten : de projecten van ATENOR beogen naast vermindering van energieverbruik voor verwarming en verkoeling ook de aanwending van hernieuwbare energie (zonnepanelen, geothermie...). Deze aanpak valt onder het “ENERGY” criterium van het BREEAM-certificaat.
	Corporate : In de 9 landen waar ATENOR aanwezig is worden dezelfde ethische en governance normen toegepast. Met haar internationale aanwezigheid draagt ATENOR bij aan de socio-economische ontwikkeling van de 14 steden waar de onderneming projecten ontwikkelt.

RECHTSTREEKSE OF VRIJWILLIGE ACTIE	
 	Projecten : ATENOR zorgt voor herwaardering en heropleving van voormalige industriesites tot gemengde, aantrekkelijke, innoverende wijken die bijdragen tot de uitstraling van de steden. Zo investeert ATENOR massaal in nieuwe technologieën om duurzame wijken te creëren, die gericht zijn op het welzijn en de veiligheid van de bewoners. Deze aanpak valt onder andere onder de “TRANSPORT” en “INNOVATION” criteria van het BREEAM-certificaat.
 	Projecten : ATENOR bevordert het duurzaam gebruik van materialen voor haar projecten. Zo ziet de onderneming erop toe dat de gebruikte materialen zo lokaal mogelijk zijn en dat de gebruikte energie hernieuwbaar is. ATENOR ziet ook toe op een duurzaam beheer van het werfafval. Deze aanpak valt onder andere onder de “MATERIALS” en “MANAGEMENT” criteria van het BREEAM-certificaat.
 	Projecten : De projecten van ATENOR zijn gericht op veerkracht, met een lage energieconsumptie en een hoge mate van isolatie. Hierdoor zijn ze minder vervuilend en ook minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden. Deze aanpak wordt gecertificeerd door het geheel van alle BREEAM-criteria en in het bijzonder “POLLUTION” en “HEALTH and WELL BEING”.
 	Corporate : Voor ATENOR hangt de toekomst van onze steden ook af van de toekomst van onze bossen. Het bos speelt een essentiële rol in het niveau van de koolstofputten, het meer en meer aanwenden van houtenergie, de opslag en zuivering van water, de bescherming van de biodiversiteit. Onze bossen en bomen zijn onze helden voor een duurzame toekomst! Om de bossen te blijven beschermen lanceerde ATENOR de “Acting for Trees” actie die minstens tot in 2025 zal worden verdergezet (zie Acting for the Future hieronder). Projecten : De projecten van ATENOR respecteren de biodiversiteit door de keuze van een liefst stedelijke ligging en beogen de verbetering van de biodiversiteit op de sites zelf. Deze aanpak valt onder het “LAND USE and ECOLOGY”criterium van het BREEAM-certificaat.
ONRECHTSTREEKSE EN/OF MINDER BELANGRIJKE BIJDRAGE	
	Corporate : Beperkte of geen toegang tot huisvesting is een vorm van armoede die steeds vaker voorkomt op wereldvlak en is een teken van persoonlijke nood. Doordat haar activiteit bestaat uit het ontwikkelen van kwalitatieve woningen neemt ATENOR deel aan programma's en wedstrijden georganiseerd door de overheid met als doel het voorzien, volgens een aantal vastgelegde criteria, van woningen voor aanvragers die door de overheid zelf worden aangeduid. Verder steunt ATENOR liefdadigheidsorganisaties die zich inzetten voor de kansarmen.
	Corporate : Handelen in het belang van de steden betekent ook handelen voor de burgers en in het bijzonder de meest achtergestelden. ATENOR wil bijdragen aan kwalitatieve voedselvoorziening voor alle burgers. Eind 2020 lanceerde ATENOR solidariteitsacties in het merendeel van de steden waar de onderneming aanwezig is. Dit gebeurde in samenwerking met verenigingen die de strijd aanbinden tegen uitsluiting en ondervoeding. Tijdens de eindejaarsfeesten werkte ATENOR ook mee aan de verdeling van maaltijden. (cf. Acting for People hieronder).
	Corporate : ATENOR engageert zich ook in de bestrijding van ongelijkheid door dakloosheid aan te pakken. Zo werd een partnerschap aangegaan met de NGO “Straatverplegers” (cf. Acting for People hieronder) om daklozen van de straat te halen. Projecten : Naast functionele diversiteit draagt ook sociale diversiteit en dus toegankelijke huisvesting bij aan de rijkdom van de steden. ATENOR gaat samenwerkingen aan met institutionele spelers om nieuwe en betaalbare woningen aan te bieden die beantwoorden aan een lokale behoefte.
	Projecten : Door afval te verminderen, oplossingen voor afvalbeheer op haar werven toe te passen en veroorzaakte vervuiling te verminderen, draagt ATENOR bij tot de bescherming van het leven in het water.
	Corporate : Door haar governance-beleid en ethisch kader draagt ATENOR bij tot de totstandbrenging van een zakelijke omgeving en institutionele betrekkingen waarbij efficiëntie en transparantie centraal staan.
	Corporate : Om de ontwikkeling van haar duurzame projecten tot een goed einde te brengen, gaat ATENOR partnerschappen aan die gebaseerd zijn op principes en waarden, met gemeenschappelijke visie en doelstellingen.

ESG-STRATEGIE VAN ATENOR

Terwijl de strijd tegen de klimaatverandering een belangrijke internationale focus en prioriteit is, stellen beleggers de ESG-aspecten steeds meer centraal in hun praktijken.

Aandachtig voor deze ontwikkelingen, maar ook trouw aan haar waarden, plaatst ATENOR deze beginselen in het hart van haar strategische pijlers. Deze vormen voor ATENOR een gelegenheid om haar prestaties te verbeteren en om waarde te creëren op Europees niveau.

In 2021 zal Atenor haar eerste Retail Green Bond lanceren op de Brusselse financiële markt, waarmee het haar rol als pionier bevestigt en tegelijk een gerichte financiering van haar projecten waarborgt.



ENVIRONMENT

- CERTIFICERINGEN
- GROEN FINANCIERINGSKADER
- ACTING FOR THE FUTURE



SOCIAL

- TOEGANKELIJKHEID VOOR IEDEREEN
- ART FOR CITIES
- ACTING FOR PEOPLE
- PERSONEELSBELEID



GOVERNANCE

- GOVERNANCE VERKLARING



ACTING FOR THE FUTURE
BOEDAPEST



ART FOR CITIES
LUXEMBURG



ACTING FOR PEOPLE
BOEKAREST

E ENVIRONMENT

ATENOR zet zich in om de klimaatverandering tegen te gaan en de CO² uitstoot terug te dringen. Maar ook het aanwenden van meer hernieuwbare energiebronnen, het verminderen van de vervuiling en het inperken van de milieuschade behoren tot haar doelstellingen. Om deze te bereiken, kan ATENOR rekenen op haar expertise en blijft ze zwaar investeren in innovatie en nieuwe technologieën.

• CERTIFICERINGEN

Om haar engagement en de transparantie van haar acties kracht bij te zetten, is ATENOR gestart met de procedure voor het behalen van een aantal internationale certificeringen.

BREEAM

Hoewel er een groeiend aantal internationale milieunormen bestaan voor de bouwsector, kiest ATENOR ervoor om toe te treden tot de meest veeleisende en best erkende duurzaamheidsnormen binnen de vastgoedsector. Zo beoogt ATENOR het behalen van het BREEAM-keurmerk voor haar gebouwen, dat garant staat voor een holistische milieuaanpak.

In 2011 nam VACI GREENS (Boedapest) het voortouw met een eerste gebouw (A) met BREEAM-certificaat «Excellent», gevolgd door HERMES BUSINESS CAMPUS (Boekarest), TREBEL (Brussel) en NAOS (Beval).

23 projecten behaalden een BREEAM-certificaat of zullen dit behalen.

PROJECTEN IN PORTFOLIO	Outstanding	Excellent	Very Good
Reeds gecertificeerd		3	1
Wordt momenteel gecertificeerd	1	17	1
TOTAAL		23	
VOLTOOIDE PROJECTEN	Outstanding	Excellent	Very Good
Gecertificeerd		2	

WELL



Maar naast klimaat- en milieukwesties zijn de veiligheid, het comfort en het welzijn van bewoners en gebruikers prioriteiten voor ATENOR. Dit betekent werkplekken creëren waar alles is ontworpen om veiligheid, productiviteit, creativiteit en aangenaam werken te combineren. Ook op dit vlak koos ATENOR voor één van de meest veeleisende certificaten: WELL.

Op 31 december 2020, werd 1 project WELL GOLD voorgecertificeerd, 9 andere beogen het WELL GOLD certificaat en 1 het WELL PLATINUM certificaat.



• GROEN FINANCIERINGSKADER



Gesterkt door de ontwikkeling van haar duurzame projecten en vertrouwend op de groeiende belangstelling van particuliere en institutionele beleggers voor de uitvoering van de Green Deal onder leiding van de Europese Commissie, richt ATENOR zich met haar eerste Retail Green Bond voornamelijk tot de retailmarkt.

De opbrengsten van het Openbaar Aanbod met betrekking tot deze duurzame obligatie, goed voor een bedrag van 100 miljoen Euro, zullen door ATENOR worden aangewend voor de volledige of gedeeltelijke financiering of herfinanciering van duurzame en energie-efficiënte vastgoedprojecten («in aanmerking komende projecten»), in overeenstemming met de door ATENOR vastgestelde milieudoelstellingen en die voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen, zoals uiteengezet in deel 7 van haar «Green Finance Framework».

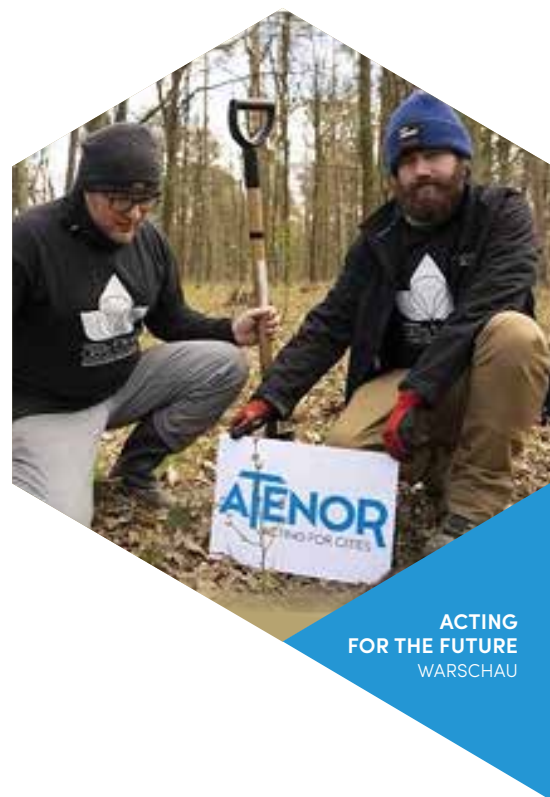


• ACTING FOR THE FUTURE : de toekomst van onze steden hangt ook af van de toekomst van onze bossen.

Om een antwoord te bieden voor de uitdagingen van de stad van morgen, een stad met een hoge dichtheidsgraad, die steeds meer geconnecteerd is, moeten we bouwen aan een groenere duurzamere stad, waar het aangenaam wonen is. Voor ATENOR hangt de toekomst van onze steden ook af van de toekomst van onze bossen. In december 2020, lanceerde ATENOR de campagne 'Acting for the Future'; 2020 bomen voor 2020!

In België verliep deze campagne in samenwerking met de Koninklijke Belgische Bosbouwmaatschappij. Een pragmatische manier om onze actie voor de stad te ondersteunen, voor een duurzame toekomst, voor de verbetering van de luchtkwaliteit en ook voor het behoud van onze Belgische bossen. Partnerschappen werden eveneens gesloten in het merendeel van de landen waar ATENOR aanwezig is. Polen en Roemenië volgden in de lente van 2020 waarbij zij op hun beurt 2020 bomen plantten. In oktober 2020, sloot ATENOR Hongarije een partnerschap met Pilisi Parkerdő Zrt. (Pilisi Park Forestry Company) en plantte 2020 bomen in een beschermde zone van Boedapest: het Budakeszi woud. ATENOR Luxemburg deed hetzelfde dankzij een partnerschap met Reforest Action.

Om haar engagement te verankeren en haar impact op langere termijn te vergroten, heeft ATENOR besloten de actie tot 2025 voort te zetten in de 9 landen waar de onderneming aanwezig is.



ACTING
FOR THE FUTURE
WARSAU



ACTING
FOR THE FUTURE
BOEKAREST

S SOCIAL

Handelen voor de stad betekent ook: aanmoedigen van cultuur, kunst, creativiteit, ondernemerschap, maatschappelijke innovatie, concrete acties ondernemen voor onze toekomst, dialoog en uitwisseling van ideeën bevorderen.

Om een antwoord te bieden op de maatschappelijke uitdagingen stelt ATENOR een andere manier voor om de stad te ontwerpen : een ecologisch verantwoorde, toegankelijke, gezellige, verfraaide stad, en die voorrang geeft aan levenskwaliteit.



• TOEGANKELIJKHEID VOOR IEDEREEN

Ook het respect voor diversiteit staat centraal in ons engagement. Zo biedt ATENOR in CITY DOX, Brussel, samen met citydev.brussels een toegankelijk woningaanbod dat beantwoordt aan een lokale behoefte die overeenkomt met 10% van het totaalaanbod van het project.

Ook ontwikkelt ATENOR projecten die toegankelijkheid en werkgelegenheid bieden aan personen met specifieke noden. In Boedapest worden al onze projecten ontworpen volgens de Access4You criteria om het hoogste certificatiniveau te behalen inzake toegankelijkheid en functionaliteit.



• ART FOR CITIES : Street Art verfraait de stad

De tentoonstelling Art for Cities die gelanceerd werd in 2019 zou oorspronkelijk doorheen heel Europa trekken in de loop van 2020. Een editie vond plaats in Boekarest in februari 2020. Als gevolg van de sanitaire crisis, kon de tentoonstelling virtueel bezocht worden en konden de internetbezoekers 'Art for Cities' herontdekken via een wekelijkse mailingcampagne.



• ACTING FOR PEOPLE : Handelen voor de stad is handelen in het belang van de burgers



Geleid door deze waarde, stelt het ATENOR team alles in het werk om de burger centraal te zetten in al haar stadsprojecten. Het welzijn van de burgers vormt de hoeksteen van ons maatschappelijk engagement.

Het is op basis hiervan dat ATENOR haar initiatief "Acting for People" lanceerde. Dit initiatief vertaalde zich in concrete acties.

> Steun aan de medische gemeenschap

Sinds maart 2020 wagen in onze steden duizenden burgers hun leven om de zieken te helpen, de mensen in nood te ondersteunen en ieders veiligheid te garanderen. In deze strijd tegen de wereldwijde pandemie moeten we allemaal de handen in elkaar slaan en ATENOR levert haar aandeel bewust en vrijwillig door concrete ondersteuning te bieden.

In mei 2020 besloot ATENOR om financiële hulp te verlenen aan het medisch onderzoek, aan het gezondheidspersoneel en aan de verenigingen die zich inzetten voor de hulpbehoevenden en meest kwetsbare burgers.

> Partnerschap met “Straatverplegers” en “Restos du Cœur”

Om 2020 af te sluiten en 2021 te vieren met boodschappen en acties van solidariteit en vrijgevigheid, is ATENOR op corporate niveau een partnerschap aangegaan met twee verenigingen: “Straatverplegers” en “Restos du Cœur”.



> “Straatverplegers”
ATENOR werkte samen met de NGO “Straatverplegers” met wie zij dezelfde waarden deelt.

Van 19 tot 24 december 2020 organiseerde ATENOR de veiling van verschillende werken van fotograaf Benoît Feron, gemaakt in het kader van het “Art for Cities” initiatief, via een uniek concept op het weauction.nl online platform.

De operatie kende een waar succes! Het ingezamelde geld ging integraal naar Straatverplegers, een organisatie die strijdt tegen dakloosheid in Brussel.



> Restos du Cœur
Dit jaar laat ATENOR méér dan ooit zien dat zij zich inzet voor de burgers, met name door de meest kansarmen een gebaar van solidariteit en vrijgevigheid te schenken.

Tijdens de feestdagen deelde ATENOR 2021 maaltijden uit aan kansarme mensen in België, in partnerschap met “Les Restos du Cœur”.

> « One global team with local operations » – Solidariteit en vrijgevigheid in alle Europese steden waar ATENOR aanwezig is



• **Luxemburg** : steunverlening aan La Vie Naissante – een NGO die jonge moeders in nood ondersteunt.



• **Parijs** : steunverlening aan Les Restos du Cœur om maaltijden aan te bieden aan minderbedeelden.



• **Lissabon** : voedselpakketten werden aan daklozen en minderbedeelden uitgedeeld via steunverlening aan de NGO Comunidade Vida e Paz.



• **Warschau** : financiële steun aan Pechery Orphanages om veilige ontmoetingsplaatsen voor kinderen en hun familie te regelen.



• **Boedapest** : via de lokale kindervoedingsstichting Gyermekekértétési Alapítvány werden voedselpakketten aan kansarme kinderen uitgedeeld.



• **Boekarest** : via de NGO Carusel werden voedselpakketten verdeeld aan kansarmen.



ATENOR FRESCO
WETSTRAAT,
BRUSSEL

• HET PERSONEELSBELEID

Geleid door haar waarden ontwikkelt ATENOR in de 9 landen waar de onderneming aanwezig is een HR-beleid waarbij respect voor mensen een belangrijke plaats inneemt. Door het individu in het middelpunt van haar bezorgdheid te plaatsen, brengt de bedrijfscultuur essentiële menselijke waarden over. ATENOR voert een dynamisch HR-beleid om ervoor te zorgen dat elke werknemer deze waarden deelt en er trots op is om erbij te horen.

Het HR-beleid is opgebouwd rond vier pijlers:

- Opleiding
- Erkenning en loonbeleid
- Perspectieven
- Een sterke bedrijfscultuur

ATENOR voert ook een actief beleid om stagiairs in het bedrijf op te nemen.

Deze nieuwe talenten brengen een nieuwe waaier van ideeën, werkwijzen en manieren van aanpakken.

Door hen in staat te stellen hun vaardigheden te ontwikkelen, zodat zij zich met succes op de arbeidsmarkt kunnen integreren, fungeren wij ook als een verantwoordelijk bedrijf.

ATENOR heeft één van de laagste personeelsverloopcijfers in haar sector, wat getuigt van een actief personeelsbeleid waarbij het individu erkenning krijgt.

OPLEIDING

Talentontwikkeling is één van de pijlers van het management. Ons menselijk kapitaal is onze grootste rijkdom en vormt de bron van onze concurrentievoordelen.

Daarom hecht ATENOR dan ook veel belang aan de voortdurende opleiding van haar medewerkers.

Concreet genomen kunnen de opleidingsprogramma's die aan de werknemers worden aangeboden verschillende vormen aannemen, aangepast aan ieders profiel: techniek, financiën, talen, communicatie, gepersonaliseerde coaching...

Bovendien organiseert en financiert ATENOR de deelname aan seminars, studiereizen en postuniversitaire studies.

ATENOR heeft ook zijn eigen «denktank» opgericht (ArchiLab genaamd) waarvoor regelmatig bekende personen en externe experts worden uitgenodigd. Via deze bijeenkomsten neemt ArchiLab deel aan permanente opleiding.

In het algemeen worden informele bijeenkomsten gepromoot en aangemoedigd, zodat specifieke vaardigheden onder alle medewerkers van de groep kunnen rondgaan.

Wanneer een nieuwe werknemer in dienst treedt, krijgt hij een uitgebreide opleiding over de interne procedures, de bedrijfscultuur en -waarden en de ter beschikking gestelde tools.

Er gaat een overvloed aan interne informatie rond onder het personeel om hen de verschillende acties die ATENOR onderneemt uit te leggen. Dankzij het Sharepoint-platform hebben alle medewerkers toegang tot informatie, procedures, tools en nieuws van de onderneming. Er worden ook regelmatig gestructureerde informatiecampagnes georganiseerd om de medewerkers te informeren over de acties en beslissingen van de onderneming.

Ten slotte biedt het magazine DiverCity 'Explore the Cities', dat ATENOR in 2010 lanceerde, de werknemers een visie op kennis van de verschillende aspecten en uitdagingen die verband houden met de stad, de plek waar ATENOR het liefst in actie komt.



ERKENNING EN LOONBELEID

Alle erkenning begint met een duidelijke uitleg van wat de onderneming van haar werknemers verwacht: aan het begin van elk jaar krijgen alle medewerkers van de onderneming een «expectations form» waarin de algemene en specifieke verwachtingen worden beschreven.

Aan het einde van het jaar worden alle medewerkers geëvalueerd, dit is een moment van luisteren en dialoog. Omwille van de transparantie en objectiviteit wordt het gesprek voorbereid en ondersteund door een evaluatierooster en discussies met andere werknemers die mogelijk interactie hebben gehad met de geëvalueerde persoon.

Het moment van de evaluatie is dan ook een uitgelezen moment waarop een medewerker zijn mening kan uiten en een objectieve balans kan opmaken van het afgelopen jaar en nieuwe perspectieven kan aanhalen.

Dit beoordelingsgesprek leidt tot een eventuele promotie of salarisherziening en tot de vaststelling van het variabele deel van het loon. Dit wordt deels bepaald op basis van de algehele prestaties van de onderneming, en deels op basis van de prestaties van de medewerker.

Erkenning komt ook op lange termijn tot uiting: de medewerkers worden betrokken bij de vooruitgang van de onderneming door de invoering van een aandelenoptieplan dat gebaseerd is op de aandelenkoers van de onderneming.

Voor meer details verwijzen we naar het loonbeleid.

PERSPECTIEVEN

ATENOR is actief in het hart van steden, een omgeving die voortdurend in evolutie is. ATENOR is voortdurend op zoek naar innovaties en oplossingen om aan de verwachtingen van de stadsbewoners te voldoen.

Deze wendbaarheid creëert zoveel kansen voor ontwikkeling en vooruitgang voor elke medewerker.

Het management heeft daarom aandacht voor de verlangens en ambities van zijn medewerkers en zorgt ervoor dat ze tevreden zijn door bij voorkeur elke nieuwe uitdaging waarmee de onderneming te maken krijgt af te stemmen op de competenties van het bedrijf.

Elke medewerker wordt uitgenodigd om, indien hij of zij dat wenst, nieuwe expertisegebieden te verkennen.

EEN STERKE BEDRIJFSCULTUUR

De bedrijfscultuur is de synthese tussen fundamentele menselijke waarden (respect, communicatie, moed en integriteit) en een economische prestatiecontext.

Deze cultuur is gebaseerd op de veronderstelling dat door de onderneming genereerde winst het resultaat is van het werk van elke medewerker, individueel en collectief.

Het is daarom belangrijk dat elke medewerker zich laat leiden door gemeenschappelijke menselijke waarden en zich erkend voelt als de drager van deze waarden.

De onderneming is een plek waar een evenwicht mogelijk is tussen een inspirerend en performant beroepsleven en een privéleven zoals iedereen dat voor zichzelf kiest. ATENOR zorgt ervoor dat haar medewerkers genieten van dit evenwicht.



WELZIJN OP HET WERK

Dit is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur. De veiligheid en gezondheid van de medewerkers vormt een prioriteit.

De onderneming stelt de meest geschikte middelen en tools ter beschikking (nieuw, efficiënter communicatiesysteem, nieuwe software zoals Teams en Zoom) en zorgt voor comfortabele werkomstandigheden (renovatie van kantoren voor lichtere, beter verluchte ruimtes, een mix tussen individuele kantoren en ruimtes die in alle veiligheid gedeeld kunnen worden, geperforeerde ramen om de uitstoot van golven te verminderen, nieuwe ultra-moderne keuken, enz...).

Stressbeheer is een belangrijk onderdeel van ons HR-beleid. Door transparantie en objectiviteit over de gestelde verwachtingen en doelstellingen te bevorderen, stelt ATENOR haar medewerkers ook de nodige middelen ter beschikking (technisch, opleiding, uitwisselingen, tijd, enz.) om ze te verwezenlijken.

Informatie over de evolutie van de onderneming wordt verspreid om elke werknemer gerust te stellen over de kwaliteit van het kader waarin hij of zij werkt.

Informele communicatie wordt in de hand gewerkt en zelfs aangemoedigd, niet alleen voor professionele doeleinden, maar ook voor sociale en persoonlijke doeleinden.

Driemaal per jaar worden bedrijfsevenementen georganiseerd om de banden tussen collega’s aan te halen en te onderhouden. Deze evenementen zijn bedoeld om elke medewerker een originele en lonende «ervaring» te bezorgen.

De directie heeft ook aandacht voor persoonlijke en privéproblemen, elke medewerker wordt met respect, discretie en welwillend behandeld.

MIX EN DIVERSITEIT

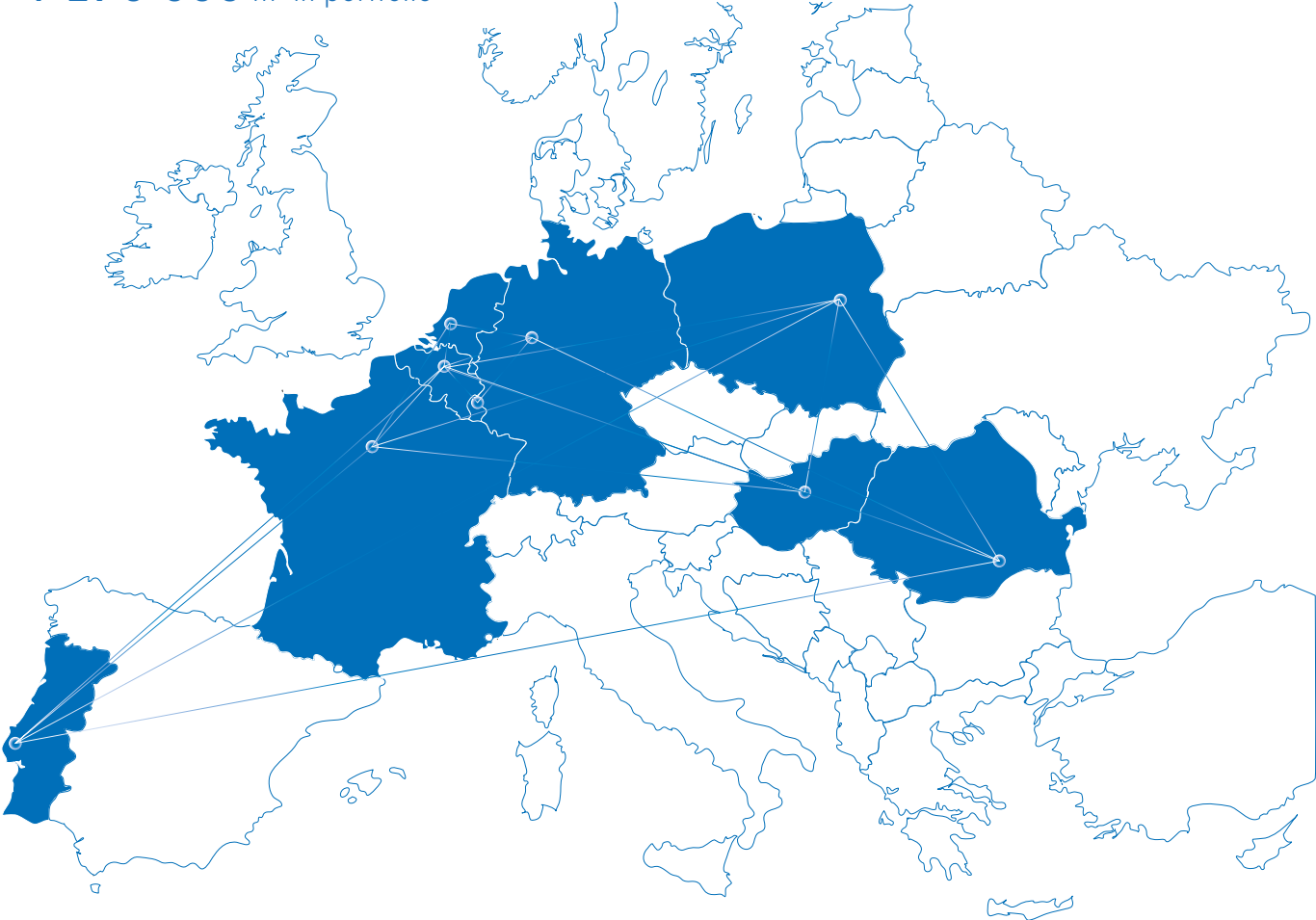
De onderneming zet zich in voor de doelstellingen van diversiteit en verscheidenheid, bronnen van rijkdom en innovatie.

Ze is actief in 9 landen en geniet dan ook van een verrijkende multiculturaliteit in de ruimste zin van het woord en waakt over respect voor de diversiteit.

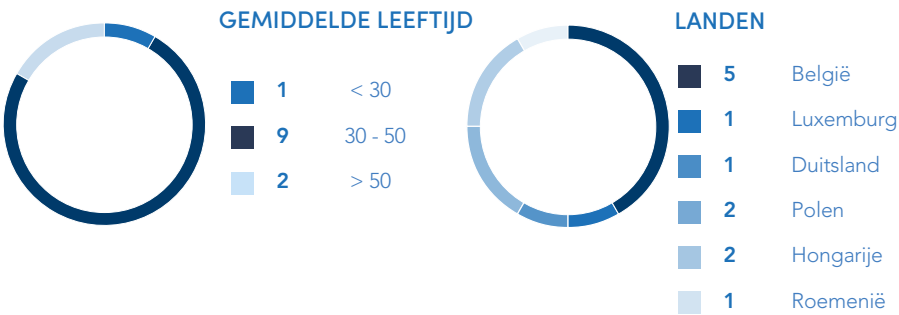
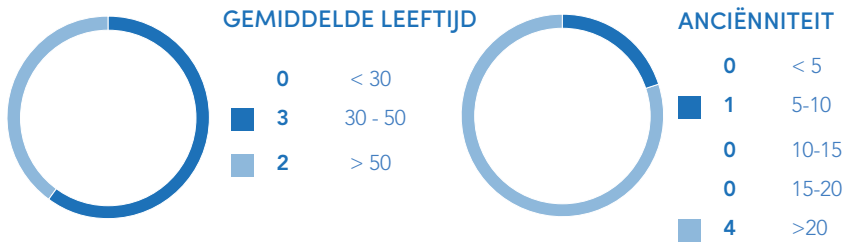
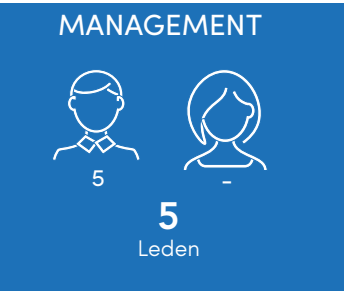
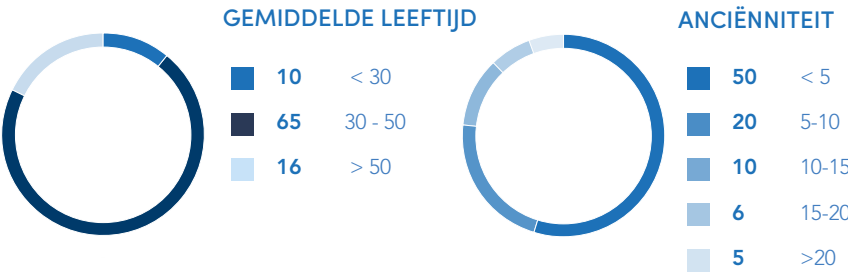
Op het vlak van aanwerving voert ATENOR een beleid dat gericht is op een grotere diversiteit.

HUMAN RESSOURCES IN CIJFERS

- 9 landen in de EU
- 14 steden
- 31 projecten
- 1 270 000 m² in portfolio



STEDEN		MEDEWERKERS
	BRUSSEL, DEINZE, TERHULPEN, BERGEN	48
	DEN HAAG	0
	LEUDELANGE, BELVAL, ESCH-SUR-ALZETTE	9
	PARIJS	3
	LISSABON	2
	DÜSSELDORF	1
	WARSCHAU	6
	BOEDAPEST	13
	BOEKAREST	9
TOTAAL		91



G GOVERNANCE

Als beursgenoteerde vennootschap hecht ATENOR veel belang aan de principes van Corporate Governance, die in het belang van alle stakeholders duidelijke regels willen vastleggen op het vlak van bestuur, organisatie en beheer. Deze principes bieden de stakeholders en de markt in het algemeen een garantie omtrent de betrouwbaarheid en transparantie van de meegedeelde informatie.

• CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT

DE REFERENTIECODE

ATENOR past de Belgische Corporate Governance Code toe als referentiecode.

De Belgische Corporate Governance Code werd herzien in 2019; deze nieuwe versie van de Code, genaamd Belgische Corporate Governance code 2020 ("Code 2020") is van toepassing op ATENOR vanaf het boekjaar dat startte op 1 januari 2020. Om te voldoen aan de Code 2020 heeft ATENOR haar Corporate Governance Charter geüpdatet. In dit jaarverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020, zet ATENOR uiteen hoe zij de Code 2020 naleeft.

Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van ATENOR (www.atenor.eu).

Overeenkomstig de "comply or complain" benadering van de Code 2020, vestigt de Raad van Bestuur de aandacht op volgende afwijking van de Code 2020:

- Principe 9.2 van Code 2020: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, wordt de individuele bijdrage van de Bestuurders niet periodiek beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft evenwel regelmatig bilaterale contacten met elk van de Bestuurders buiten de vergaderingen van de Raad van Bestuur. Hij zal evenwel overgaan tot geformaliseerde evaluaties, indien dit, gezien bijzondere omstandigheden, noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.
- Principe 7.6 van Code 2020: Principe 7.6 bepaalt dat de aandelen toegekend aan de bestuurders dienen te worden aangehouden voor een periode van minstens drie jaar na de toekenning ervan. De regel binnen de Vennootschap is dat deze aandelen moeten worden aangehouden gedurende ten minste één jaar na het einde van het mandaat van de bestuurder, waarvan de normale termijn drie jaar bedraagt en dat kan worden verlengd. Zo worden een groot deel van de toegekende aandelen automatisch aangehouden gedurende een periode van minstens drie jaar. Het kan echter voorkomen dat dit niet het geval is indien deze aandelen

minstens twee jaar voor het einde van het mandaat van de betrokken bestuurder worden toegekend. Volgens de Vennootschap is het niet noodzakelijk om de bestuurders te verplichten om hun aandelen meer dan een jaar na het einde van hun mandaat aan te houden. De Vennootschap is inderdaad van mening dat het niet gepast is om mensen die zich niet langer betrokken zouden voelen bij het beheer en dus ook niet bij de belangen van de Vennootschap te verplichten hun aandelen aan te houden gedurende meer dan één jaar na het einde van hun mandaat als bestuurder.

- Principe 7.11 van Code 2020: Principe 7.11 bepaalt dat aandelenopties voor executive managers niet permanent mogen worden toegekend en niet mogen worden uitgeoefend binnen drie jaar na de toekenning. De aandelenopties die door de Vennootschap worden toegekend aan de leden van het Uitvoerend Comité worden echter onmiddellijk definitief verworven en wat de AGP-aandelenopties betreft, zijn deze gedeeltelijk uitvoerbaar vanaf het eerste jaar na hun toekenning. Deze uitoefening van de AGP-aandelen gebeurt echter geleidelijk aan zodat de leden van het Uitvoerend Comité die de opties ontvangen ze niet allemaal onmiddellijk kunnen uitoefenen. Het aantal opties dat kan worden uitgeoefend neemt elk jaar af zodat de leden van het Uitvoerend Comité er alle belang bij hebben dat hun waarde elk jaar stijgt en zij op die manier hetzelfde remuneratieniveau behouden. De andere opties kunnen pas na drie jaar worden uitgeoefend. Zo verzekert de Vennootschap de onmiddellijke en volledige betrokkenheid van de leden van het Uitvoerend Comité bij het beheer alsook bij de prestaties op lange termijn.
- Principe 7.12 van Code 2020: principe 7.12 bepaalt dat de leden van het management een bepaling voorzien die de Vennootschap in staat stelt om de betaalde variabele remuneratie terug te vorderen. De contracten gesloten met de leden van het Uitvoerend Comité vermelden echter niets rond het onderwerp. Men beroept zich derhalve op het gemene recht om, indien de omstandigheden dit rechtvaardigen, de toegekende variabele remuneratie terug te vorderen.

AANDEELHOUDERSCHAP

HET AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2020

In verband met de samenstelling van het aandeel-houderschap, wordt verwezen naar pagina 58 van dit jaarverslag.

RELATIE MET DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

Eenaandeelhoudersovereenkomstverbindt sinds lang de referentieaandeelhouders met name 3D SA, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA en ForAtenor SA. Het aandeelhouderschap van deze laatste vennootschap is samengesteld uit 3D SA, Luxempart SA, Alva SA en een vennootschap die eigendom is van de Gedelegeerd Bestuurder en van de leden van het Uitvoerend Comité van ATENOR.

Na het openbaar bod tot inschrijving dat in juni 2020 in het kader van de kapitaalverhoging is uitgebracht, is de noemer van Atenor gestegen van 5.631.427 tot 7.038.845 aandelen. Bijgevolg dekt de aandeelhoudersovereenkomst vanaf 30 juni 2020, 32,79% van het kapitaal van ATENOR.

De aandeelhoudersovereenkomst verwoordt de gemeen-schappelijke visie van de referentieaandeelhouders op de strategie van de vennootschap en haar bestuursregels en organiseert dan ook de manier waarop zij samen optreden. Deze overeenkomst implementeert eveneens een wederzijds voorkooprecht in geval van overdracht van aandelen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen, brachten de aandeelhouders FSMA en de vennootschap op de hoogte dat zij gezamenlijk 30% van het kapitaal van de onderneming aanhouden.

De vennootschap is niet op de hoogte van enige andere relatie of bijzondere overeenkomst tussen de Aandeelhouders.

BELEID INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Wat het beleid inzake de bestemming en verdeling van het resultaat betreft, streeft de Raad van Bestuur ernaar om aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een regelmatige vergoeding voor te stellen in de vorm van een dividend, waarbij tegelijk wordt gezorgd dat de Groep een gezonde balansstructuur behoudt en voldoende middelen overhoudt om zijn ontwikkeling te verzekeren.

DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

DE RAAD VAN BESTUUR

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, wordt verwezen naar pagina 54 van dit jaarverslag.

Op 31 december 2020, bestond de Raad van Bestuur uit vier onafhankelijke Bestuurders: De Heer Christian Delaire, Investea SRL vertegenwoordigd door Mevrouw

Emmanuèle Attout, MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire en Sogestra SRL vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre.

Wat zijn werking betreft kwam de Raad van Bestuur 7 maal samen in 2020 (waaronder 1 maal voor de Notaris in het kader van de kapitaalverhoging van 2020). De aanwezigheid van de bestuurders wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Frank Donck	7/7
Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door S. Sonnevile	7/7
Christian Delaire	7/7
Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout	7/7
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Jacquot Schwertzer (tem. 12 maart 2020)	1/7
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Giuseppe Jo Santino (sinds 12 maart 2020)	5/7
MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire	7/7
Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre	7/7
Philippe Vastapane	7/7

De statuten van ATENOR bepalen dat de beslissingen worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen. De beslissingen worden echter altijd genomen bij consensus van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

Op deze vergaderingen heeft de Raad van Bestuur, naast de verplichte of wettelijke onderwerpen, onder meer de volgende onderwerpen behandeld: de halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde resultaten, de vooruitzichten van ATENOR en haar dochterondernemingen, de opvolging van de voornaamste projecten, de strategie van devennootschap en ook de analyse en de beslissingen op het vlak van investeringen en financieringen, evenals de evaluatieregels.

De functie van Secretaris van de Raad van Bestuur wordt verzekerd door Real Serendipity BV, vertegenwoordigd door de heer Hans Vandendael.

De Raad is volledig in lijn met de doelstelling van genderdiversiteit door meer dan een derde vrouwen in de Raad van Bestuur te hebben en streeft de doelstellingen van diversiteit inzake ervaring en vaardigheden na wat betreft de voorstellen voor de benoeming van bestuurders.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur evenals zijn samenstelling en zijn werking is opgenomen in het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

HET AUDITCOMITÉ

In verband met de samenstelling van het Auditcomité, wordt verwezen naar pagina 55 van dit jaarverslag.

Het Auditcomité is 5 maal samengekomen in 2020. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout, Voorzitster	5/5
Christian Delaire (tem. 15 april 2020)	1/1
Frank Donck, Lid	5/5
Philippe Vastapane, Lid	3/5
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door de Heer Giuseppe Jo Santino (sinds 15 april 2020), Lid	4/4

Meer informatie omtrent de rol en de verantwoordelijk-heden van het Auditcomité alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in de rubriek IV.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee, wordt verwezen naar pagina 55 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 3 maal samengekomen in 2020. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre, Voorzitster	3/3
Christian Delaire (sinds 15 april 2020), Lid	2/3
MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire, Lid	3/3
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Jacquot Schwertzer, Lid (tem. 15 april 2020)	1/1

Meer informatie omtrent de rol en de verantwoordelijk-heden van het Nomination and Remuneration Committee alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

EVALUATIEPROCES VAN DE RAAD VAN BESTUUR, VAN ZIJN COMITÉS EN VAN ZIJN LEDEN

Onder leiding van zijn Voorzitter en van de Voorzitter van het Nomination and Remuneration Committee onderzoekt en evalueert de Raad van Bestuur regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van de Committees evenals de interactie met de leden van het Uitvoerend Comité.

Deze beoordeling werd uitgevoerd ofwel door middel van een vragenlijst (in te vullen door elke Bestuurder),

ofwel door interviews die de volgende thema's behandelen: de samenstelling en werking van de Raad, de verstrekte informatie aan de Raad van Bestuur, de cultuur en samenwerking binnen de Raad, de taken, de mate van betrokkenheid van de Raad in de verschillende activiteitengebieden van ATENOR, de bezoldiging, de relatie met de leden van het Uitvoerend Comité, de relatie met de aandeelhouders en de Comités van de Raad van Bestuur. De antwoorden worden verwerkt en voorgesteld in een samenvattende nota, die wordt besproken tijdens een Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur trekt lessen uit de evaluatie van zijn prestaties door zijn sterke punten te erkennen en zijn zwakke punten te verhelpen. In voorkomend geval impliceert dit het voorstel om nieuwe leden te benoemen, het voorstel om bestaande leden niet te herverkiezen of de aanneming van elke maatregel die geschikt wordt geacht om de efficiënte werking van de Raad van Bestuur en de Committees te verzekeren.

Zoals hierboven vermeld en in tegenstelling tot wat de Code 2020 voorziet, wordt de prestatie van de individuele Bestuurders gewoonlijk niet beoordeeld tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur beschouwt dat dergelijke individuele evaluatie op vandaag niet vereist is voor de goede werking van de Raad van Bestuur. De Raad zal echter wel overgaan tot dergelijke evaluaties indien dit, in het licht van bijzondere omstandigheden, noodzakelijk of vereist blijkt.

De prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder worden echter op een specifieke wijze beoordeeld. Elk jaar legt de Raad van Bestuur de doelstellingen van de Gedelegeerd Bestuurder vast voor het komende jaar en beoordeelt de Raad zijn prestaties van de voorbije twaalf maand.

Het Nomination and Remuneration Committee en het Audit Committee onderzoeken regelmatig opnieuw (ten minste om de twee of drie jaar) hun huishoudelijk reglement, evalueren hun eigen doeltreffendheid en bevelen de Raad van Bestuur de noodzakelijke aanpassingen aan. Deze evaluatie volgt een methode die vergelijkbaar is met die hierboven voor de Raad van Bestuur.

Meer informatie over de evaluatieprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en zijn Bestuurscommissies is terug te vinden in de rubrieken III.2 en IV.1 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

HET UITVOEREND COMITÉ

In verband met de samenstelling van het Uitvoerend Comité, wordt verwezen naar pagina 54 van dit jaarverslag. Het Uitvoerend Comité is samengesteld uit 5 leden. Het Uitvoerend Comité onderzoekt minstens om de drie maanden de economische, ecologische en sociale aspecten van de projecten en van de onderneming. Ze worden in hun taak bijgestaan door ArchiLab.

ARCHILAB: DE THINK & DO TANK VAN ATENOR

Op operationeel niveau heeft Archilab als missie om de ecologische, economische en sociale prestaties van het projectenportfolio te verbeteren. ArchiLab komt om de twee maanden samen. Het is samengesteld uit het Uitvoerend Comité, de International Executives, de Directeurs Marketing en Commercialisering, alsook een specifieke assistente. Bij elke zitting doet ArchiLab beroep op externe experts en medewerkers. ArchiLab ziet erop toe dat alle beslissingen en actieplannen uitgevoerd worden binnen de projecten of de onderneming. De verantwoordelijke van ArchiLab rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Haar/zijn rol bestaat enerzijds uit het ondersteunen van de strategie van de Vennootschap en anderzijds uit het verzekeren van de coördinatie tussen de besluitvorming en de uitvoering op operationeel vlak. Meer informatie omtrent de rol en de verantwoordelijkheden van het Uitvoerend Comité alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in de rubriek V.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

BELANGENCONFLICTEN

De leden van de Raad van Bestuur (en van het Uitvoerend Comité) onthouden zich van deelname aan elke beraadslaging of beslissing indien zij, direct of indirect, een tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard hebben bij een beslissing of operatie die tot de bevoegdheid van de Raad van bestuur behoort. Tijdens het boekjaar 2019, werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten echter niet toegepast.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Er zijn geen statutaire beperkingen van het stemrecht behalve artikel 32 van de statuten dat een weergave is van artikel 7:54 van het WVV. Er zijn geen speciale controlerechten (met uitzondering van wat hierboven vermeld wordt i.v.m. de aandeelhouders-overeenkomst).

De benoemings- en vervangingsprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en zijn Comités is beschreven in het Corporate Governance Charter van ATENOR.

Een wijziging van de statuten kan slechts geldig worden aangenomen indien deze drie vierde van de uitgebrachte stemmen behaalt.

De Uitzonderlijke Algemene Vergadering van 24 april 2020 vernieuwde de machtiging van de Raad van Bestuur om in overeenstemming met artikel 7:215 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven tegen een prijs die niet lager mag zijn dan één euro per aandeel en niet hoger mag zijn dan het gemiddelde van de slotkoers van de tien laatste beursdagen voorafgaand aan de verrichting, verhoogd met tien procent. De Vennootschap mag echter

op geen enkel moment meer dan twintig procent van het totaal aantal uitgegeven aandelen bezitten. Voor zover als nodig wordt deze machtiging uitgebreid naar de inkoop en inpandneming van eigen aandelen door haar filialen. De machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf publicatie in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering.

Zoals besloten door de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020, is de Raad van Bestuur gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van zevenenvijftig miljoen zeshonderddertig duizend vijfhonderdvijfentachtig euro negenenzeestig cent (€ 57.630.585,69). Deze kapitaalverhogingen kunnen uitgevoerd worden via inschrijving in contanten, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten. De machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf publicatie in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020. In het kader van deze machtiging, (i) mag de Raad van Bestuur eveneens converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten (warrants) uitgeven overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en (ii) is de Raad van Bestuur gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, ook ten gunste van één of meer bepaalde personen. In geval van kapitaalverhoging met storting of boeking van een uitgiftepremie, zal enkel het bedrag dat wordt toegevoegd aan het kapitaal in mindering gebracht worden van het resterende bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De specifieke omstandigheden waarin het toegestaan kapitaal kan worden gebruikt en de doeleinden waarvoor het zal worden angewend, worden uiteengezet in het bijzonder verslag dat door de Raad van Bestuur wordt opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 WVV.

INTERNE CONTROLESYSTEMEN EN RISICOBEBEER

ATENOR heeft de wettelijke bepalingen en de aanbevelingen van de Corporate Governance Code 2020 op het gebied van interne controle en risicobeheer geïmplementeerd. In die context heeft ATENOR haar eigen referentiekader inzake interne controle en risicobeheer aangepast op basis van de algemene principes die worden beschreven in de richtlijnen die zijn opgesteld door de Corporate Governance Commissie.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer in het kader van procedures voor de opmaak van de financiële informatie als volgt beschreven:

CONTROLEOMGEVING

De boekhoudkundige en financiële afdeling is zodanig georganiseerd dat ze, met een toereikend veiligheidsniveau, beschikt over de middelen en toegang tot de noodzakelijke financiële informatie voor de opmaak van de financiële staten.

De CFO van de groep is verantwoordelijk voor de opstelling van de rekeningen en de financiële informatie; hij verdeelt expliciet de taken die moeten worden uitgevoerd onder zijn medewerkers met het oog op het afsluiten van de rekeningen.

Er werd een handleiding met boekhoudkundige principes en procedures opgesteld, waarin de boekhoudkundige principes van de belangrijkste operaties op het niveau van de groep worden toegelicht. Deze handleiding bevat ook procedures om de voornaamste herwerkingsregels, wanneer verschillende boekhoudkundige referentiekaders worden toegepast bij de opmaak van de financiële staten, uit te leggen. In het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen bestaan er ook procedures voor de verspreiding van instructies om te verzekeren dat ze in aanmerking worden genomen door de filialen.

Elk jaar specificeert de CFO te gepasten tijde de verdeling van de uitvoerings- en controleverantwoordelijkheden met betrekking tot de boekhoudkundige taken, evenals de in acht te nemen planningen.

De Vennootschap heeft ook een interne auditfunctie, wiens middelen en vaardigheden zijn aangepast aan de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap. De missie van de interne auditfunctie bestaat uit het onafhankelijk evalueren van de werkorganisatie en de procedures binnen de Vennootschap met het oog op het bereiken van de door de Raad van Bestuur gestelde doelstellingen. Hiervoor gebruikt de Interne Audit een systematische en rigoureuze aanpak om de doeltreffendheid van risicobeheer-, controle- en beheerprocedures te beoordelen.

RISICOBEBEER

De vennootschap heeft doelstellingen gedefinieerd voor de opmaak van de financiële informatie. Die doelstellingen betreffen hoofdzakelijk de kwaliteit, de naleving van het vennootschapsrecht en het boekhoudkundige recht en de inachtneming van termijnen.

De verantwoordelijkheden op het vlak van risicobeheer bij de opmaak van de financiële informatie werden op algemene wijze gedefinieerd en meegedeeld aan de betrokken personen. Zij worden elk jaar herhaald en eventueel bijgewerkt.

De vennootschap heeft de wettelijke en reglementaire verplichtingen gedefinieerd op het vlak van communicatie over de risico's bij de opmaak van de financiële informatie. Onder de verantwoordelijkheid van de CFO wordt regelmatig overleg gepleegd tussen de personen die een rol spelen bij de opmaak van de financiële informatie,

zodat de voornaamste risico's die de procedure voor de opmaak van de financiële informatie kunnen aantasten, worden geïdentificeerd.

Voor die belangrijkste geïdentificeerde risico's voorziet de vennootschap een dubbele verificatie van de procedure door mensen met de juiste competenties, zodat de kans dat het risico zich voordoet, sterk beperkt wordt.

De goedkeuring of de veranderingen van boekhoudkundige principes worden in aanmerking genomen zodra het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven, zich heeft voorgedaan. Er bestaat een procedure waarmee het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven (beslissing, wetswijziging, verandering van activiteit, ...) geïdentificeerd kan worden. Die veranderingen moeten worden goedgekeurd door het beheersorgaan.

Algemeen worden de risico's in de procedure voor de opmaak van de financiële informatie enerzijds aangepakt door een reeks tests en controles, uitgevoerd door interne audit, onder de verantwoordelijkheid van het Audit Committee, en anderzijds door specifieke acties van het Audit Committee of de Raad van Bestuur.

De procedures voor risicobeheersing bij de opmaak van de financiële informatie worden dus permanent bewaakt door de Raad van Bestuur en zijn Audit Committee, door de CEO en de CFO, evenals door Interne Audit.

CONTROLEACTIVITEIT

De dagelijkse boekhouding, maandelijkse betalingen, driemaandelijkse, tweejaarlijkse en jaarlijkse afsluitingen en rapporteringen op groepsniveau zijn allemaal procedures waarmee verzekerd kan worden dat de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures correct wordt toegepast. Bovendien verzekert het interne auditprogramma, goedgekeurd door het Audit Committee, via haar gerichte tests een regelmatige controle van de risicozones die worden geïdentificeerd door het Audit Committee.

Wekelijks worden over alle projecten vergaderingen georganiseerd door het Uitvoerend Comité, onder het voorzitterschap van de CEO, om de sleutelprocessen die bijdragen tot de uitwerking van de boekhouding en financiële informatie, te controleren:

- op het vlak van investeringen en desinvesteringen;
- op het vlak van materiële, immateriële vaste activa en goodwill;
- op het vlak van financiële vaste activa;
- op het vlak van aankopen en leveranciers en gelijkgestelde;
- op het vlak van kostprijs, stocks en uitstaande bedragen, contracten op lange termijn of bouwcontracten;
- op het vlak van kasmiddelen, financiering en financiële instrumenten;
- op het vlak van de voordelen toegekend aan het personeel;
- op het vlak van belastingen, taksen en gelijkgestelde;

- op het vlak van verrichtingen op kapitaal;
- op het vlak van provisies en verbintenissen.

Er bestaan procedures om nieuwe boekhoudkundige problemen te identificeren en op te lossen, die in voorkomend geval niet voorzien zijn in de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures.

De boekhoudkundige en financiële interne controle-activiteit bevat procedures om de vrijwaring van de activa te verzekeren (risico van onachtzaamheden, vergissingen en interne en externe fraude).

De procedures voor de opmaak van de financiële staten van de groep zijn van toepassing op alle bestanddelen van de consolidatieperimeter, zonder uitzondering.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De informatieprocedures en –systemen werden ingevoerd om te voldoen aan de vereisten op het vlak van betrouwbaarheid, beschikbaarheid en relevantie van de boekhoudkundige en financiële informatie.

Een gedetailleerde rapportering, minstens per kwartaal, maakt het mogelijk om de relevante en belangrijke boekhoudkundige en financiële informatie door te geven aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Indien nodig maakt een multichannel communicatiesysteem het mogelijk om een direct en informeel contact te leggen tussen de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité enerzijds, en tussen de CEO en de leden van de Raad van Bestuur anderzijds.

De rollen en verantwoordelijkheden van het informatie-systeem werden gedefinieerd.

De informatiesystemen met betrekking tot de financiële en boekhoudkundige informatie worden aangepast aan de behoeften van de vennootschap. Een beheer van de vragen en de incidenten werd ingevoerd.

De relaties met de informaticadienstverleners werden contractueel vastgelegd. Prestatie- en kwaliteitsindicatoren werden gedefinieerd en worden periodiek herzien. De graad van afhankelijkheid van de vennootschap ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles bij de dienstverleners werden contractueel voorzien door de vennootschap en zijn gerealiseerd.

Er bestaat een procedure om een vermindering van de kwaliteit van de dienstverlening kenbaar te maken. De analyse en de invoering van corrigerende acties worden overwogen.

Het informaticasysteem is voldoende beveiligd door:

- een procedure inzake toegangsrechten voor gegevens en programma's;
- een antivirusprogramma;
- een beveiliging in geval van werkzaamheden op het net;
- een systeem voor de opslag en bewaring van de gegevens;
- maatregelen voor de continuïteit van de dienstverlening;
- een systeem met rechten voor de fysieke toegang tot de

installaties.

Deze beveiligingsmaatregelen worden periodiek getest om zich te vergewissen van hun doeltreffendheid.

Er bestaat een tijdsschema met een overzicht van de periodieke reglementaire verplichtingen van de groep op het vlak van communicatie van de financiële informatie aan de markt. In dat tijdsschema wordt het volgende uitgelicht:

- de aard en de deadline van elke periodieke verplichting;
- de personen die instaan voor de opmaak ervan.

Er bestaan verantwoordelijken en procedures om de reglementaire verplichtingen op het vlak van markt-informatie te identificeren en na te leven.

Er bestaat een procedure die de controle van de informatie voorziet alvorens de verspreiding ervan.

STURING

ATENOR heeft middelen voorzien om zich ervan te vergewissen dat de gekozen boekhoudkundige principes die een belangrijke impact hebben op de presentatie van de financiële staten, overeenstemmen met de activiteit en de omgeving van de vennootschap en formeel werden gevalideerd door het Audit Committee en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De interne kwartaalrapportering, voorbereid door het voltallige Uitvoerend Comité, de revisie van deze rapportering door de CEO en CFO samen, het onderzoek door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) van deze rapportering vóór de presentatie en bespreking ervan in de Raad van Bestuur vormt de hoeksteen van het stuursysteem voor de controle van de financiële informatie.

Deze rapportering omvat de boekhoudkundige keuzes en evaluatieregels voor de opmaak van de financiële staten.

Ook de opvolging van de kasmiddelen, met het oog op toekomstige deadlines en in het geval van grote spanningen, komt daarin aan bod. De opmaak en de presentatie van de financiële staten, inclusief die van de balans, de resultatenrekening, de bijlagen en de financiële situatie, worden dus toegelicht voor de Raad van Bestuur bij elke afsluiting van de financiële staten die wordt gepubliceerd.

De periodiek gepubliceerde financiële informatie wordt voorafgaandelijk gereviseerd en geanalyseerd door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) vooraleer ze wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

EXTERNE AUDIT

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door Commissaris MAZARS srl, vertegenwoordigd door de Heer Xavier Doyen. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 49.915 euro.

De honoraria voor de extra missies van ATENOR SA bedroegen 41.535 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het Mazars-netwerk met Belgische en buitenlandse

dochterondernemingen bedroegen op hun beurt 140.932 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten toevertrouwd aan het Mazars-netwerk werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 51.357 euro voor het jaar 2020.

Het Audit Committee heeft van de Commissaris de noodzakelijke verklaringen en informatie ontvangen om zich te vergewissen van zijn onafhankelijkheid.

REMUNERATIEVERSLAG

INLEIDING

Elk jaar wordt het remuneratieverslag voorbereid door het Nomination and Remuneration Committee en voorgesteld aan de Algemene Vergadering. Deze brengt een raadgevende stem uit.

PROCEDURE EN ROL VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

Zoals vermeld in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter en in artikel 7 :100 \$5 van het WVV, is het de taak van het Nomination and Remuneration Committee om voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de remuneratie en het remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende Bestuurders en van de andere leden van het Uitvoerend Comité en de Gedelegeerd Bestuurder.

Op basis van deze voorstellen beslist de Raad van Bestuur over:

- de bezoldigingen die rechtstreeks of onrechtstreeks toekomen aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Uitvoerend Comité op basis van de goedgekeurde principes binnen de Algemene Vergadering en die deel uitmaken van het remuneratiebeleid, met inbegrip van de eventuele variabele remuneratie en de winstdelingsformules op lange termijn, al dan niet verbonden aan aandelen, toegekend in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten evenals op de akkoorden afgesloten op het vlak van vervroegde beëindiging van functies;
- de toekenning aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere leden van het Uitvoerend Comité, van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen van de Vennootschap te verwerven en het aantal aandelen dat moet worden toegekend aan het personeel, dit alles ongeacht de specifieke competenties van de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur met betrekking tot de uitgifte van de aandelen; en
- de implementatie en de voorwaarden van het partnerschapsbeleid met de leden van het Uitvoerend Comité dat zich momenteel vertaalt in Atenor Group Participations aandelenoptieplannen (zie verder).

REMUNERATIEBELEID VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Bij de remuneratie van de Niet-Uitvoerende Bestuurders wordt rekening gehouden met hun rol als gewoon Bestuurder, en hun specifieke rollen als Voorzitter van de Raad van Bestuur, Voorzitter of lid van de Committees, evenals de verantwoordelijkheden die eruit voortvloeien, en de tijd die ze besteden aan hun functies. Deze globale remuneratie is in overeenstemming met de gewoonten in de sector, rekening houdend met het verantwoordelijkheidsniveau en de aard van de functies. Ze wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op voorstel van het N&RC.

De Niet-Uitvoerende Bestuurders krijgen geen prestatiegebonden remuneraties zoals bonussen en winstdelingsformules op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die gekoppeld zijn aan pensioenplannen of andere.

De Vennootschap is een denkoefening gestart inzake haar vergoedingsbeleid voor niet-uitvoerende bestuurders in het kader van de evolutie en de vooruitzichten van

de vennootschap. Het resultaat van deze denkoefening wordt vermeld in het nieuwe remuneratiebeleid dat de Raad van Bestuur zal voorleggen tijdens de Gewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden in 2021.

REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS IN 2020

Voor de uitoefening van het mandaat van de Niet-Uitvoerende Bestuurders met betrekking tot het boekjaar 2019 heeft de Algemene Vergadering die plaatsvond in 2020 een totale remuneratie van 256.000 euro (als tantièmes) goedgekeurd. Dit bedrag zal als volgt worden verdeeld:

- 60.000 euro voor de Voorzitter van de Raad van Bestuur
- 30.000 euro voor elk van de niet-uitvoerende Bestuurders, al dan niet lid van een Committee van de Raad van Bestuur.
- 8.000 euro extra voor elke Voorzitter van een Committee van de Raad van Bestuur.
- 8.000 euro extra voor elke Niet-Uitvoerende Bestuurder lid van twee Committee's van de Raad van Bestuur.¹

¹ Voor boekjaar 2020 stelt de Raad van Bestuur een totale remuneratie van 410.000 euro voor aan de Algemene Vergadering, verdeeld onder de bestuurders. Een deel van de vaste remuneratie zal betaald worden onder de vorm van aandelen van de Vennootschap. Deze aandelen moeten minstens 12 maanden bewaard worden na het einde van het uitgeoefende mandaat.

Op individuele basis kan deze informatie als volgt worden samengevat:

Naam en functie	Totale remuneratie
Frank Donck – Voorzitter van de Raad van Bestuur	60.000 EUR
Christian Delaire – bestuurder	30.000 EUR
Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout, bestuurder, Committee Voorzitster	38.000 EUR
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Giuseppe Jo Santino – bestuurder	30.000 EUR
MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire – bestuurder	30.000 EUR
Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre – bestuurder, Committee Voorzitster	38.000 EUR
Philippe Vastapane – bestuurder	30.000 EUR

De Gedelegeerd Bestuurder ontvangt geen bezoldiging in zijn hoedanigheid van bestuurder, maar enkel in zijn hoedanigheid van afgevaardigde voor het dagelijks beheer. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enkel de vaste bezoldiging onder de vorm van tantièmes. Zij ontvangen noch zitpenningen, noch voordelen in natura, noch variabele bezoldiging, noch bijzondere items en genieten geen pensioenplan.

De totale (vaste) bezoldiging van de uitvoerende bestuurders komt overeen met de bestaande remuneratiepraktijken van de vennootschap en de vennootschap is van oordeel dat deze bijdraagt tot de prestaties op lange termijn van de vennootschap.

REMUNERATIEBELEID VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ (MET INBEGRIIP VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER) REKENING HOUDEND MET DE PRESTATIES OP LANGE TERMIJN VAN DE VENNOOTSCHAP

De leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) ontvangen een remuneratie-pakket, dat hoofdzakelijk bestaat uit een basisremuneratie en desgevallend een jaarlijkse variabele remuneratie (bonus) in specifieke gevallen of voor bijzondere prestaties.

De Raad van Bestuur meent, sinds verschillende jaren reeds, dat de winstdeling van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) in de vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Dit beleid is erop gericht om de leden van het Uitvoerend Comité nog meer te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele ATENOR-groep, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk vastgoedproject. Dit beleid draagt bovendien bij tot een betere afstemming van de belangen van de leden van het Uitvoerend Comité

op die van ATENOR, door ze te koppelen aan de risico’s en vooruitzichten van haar activiteiten, en dit in een lange termijnoptiek. Zo draagt hun remuneratie bij aan de prestaties op lange termijn van ATENOR.

Bijgevolg heeft de Raad van Bestuur een Atenor Group Participations aandelenoptieplan geïmplementeerd voor de leden van het Uitvoerend Comité. Atenor Group Participations (of « AGP ») werd in de loop van 2012 opgericht als een medeïnvesteringsmaatschappij voor onbepaalde duur. Alle AGP-aandelen zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van ATENOR. Er is overeengekomen dat AGP samen met ATENOR investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap dat ATENOR aanhoudt in de projecten of het economisch belang van ATENOR in de projecten. ATENOR wordt vergoed door AGP voor het beheer van de participaties en projecten waarin AGP 10% aanhoudt. De meerwaarde die de begunstigten van deze aandelenopties van AGP kunnen halen uit hun uitoefening, houdt dus rekening met deze remuneratie.

Gezien wat voorafgaat, kan het relatieve aandeel van de verschillende elementen die hierboven werden vermeld, sterk variëren van jaar tot jaar.

De remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder en van de leden van het Uitvoerend Comité omvat trouwens geen gratis toekenning van aandelen van ATENOR of een dochtermaatschappij.

De Vennootschap week niet af van haar remuneratiebeleid tijdens het boekjaar waarop het jaarverslag betrekking heeft, maar startte wel een denkoefening over haar remuneratiebeleid in het kader van de evolutie en de vooruitzichten van de onderneming. Het resultaat van deze denkoefening wordt vermeld in het nieuwe remuneratiebeleid dat de Raad van Bestuur zal voorleggen tijdens de Gewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden in 2021.

REMUNERATIE VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER IN 2020

De Gedelegeerd Bestuurder ontvangt geen bezoldiging in zijn hoedanigheid van bestuurder, maar enkel in zijn hoedanigheid van afgevaardigde voor het dagelijks beheer.

Zijn remuneratie voor boekjaar 2020 is de volgende:

Naam en functie	Totale remuneratie (excl. BTW)
Stéphan Sonnevile SA permanent vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	664.875 EUR

De Gedelegeerd Bestuurder ontvangt slechts een vaste remuneratie. Deze is samengesteld uit een basisbedrag en (bepaalde jaren) aandelenopties. Deze houdt rekening met de functies van de Gedelegeerd Bestuurder als afgevaardigd voor het dagelijks beheer en als voorzitter van het Uitvoerend Comité.

Meer details betreffende de aandelenopties die de voorbije jaren werden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder, worden hieronder weergegeven in de speciale rubriek hieromtrent. In 2020 werd echter geen enkele optie toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder.

De totale (vaste) bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder komt overeen met de bestaande remuneratie-praktijken van de vennootschap en de Vennootschap is van oordeel dat deze bijdraagt tot de prestaties op lange termijn van de Vennootschap.

De winst verschuldigd aan Stéphan Sonnevile met betrekking tot de uitoefening in 2020 van het saldo van AGI-aandelenopties toegekend in 2016 (hetzij 1.350 opties) bedroeg 39.123 euro en werd uitbetaald in 2020.

De winst verschuldigd aan Stéphan Sonnevile SA met betrekking tot de uitoefening in 2020 van het saldo van zijn AGP-aandelenopties toegekend in 2018 (hetzij 180 opties) bedroeg 2.301.535 euro, waarvan 1.086.836 euro werd uitbetaald in 2020 en waarvan het saldo, hetzij 1.214.699 euro, in 2021 zal worden uitbetaald.

Globaal zien de remuneraties van de leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de Gedelegeerd Bestuurder) er als volgt uit:

TOTALE REMUNERATIE								
Uitvoerend Comité (globaal)	1. Vaste remuneratie		2. Variabele remuneratie		3. Buiten-gewone items	4. Pensioen-kosten¹	5. Totaal	% vaste/variabele rem.
	Basisrem.	Kosten en zitpenningen	Extra voordelen²	Op korte termijn	Op lange termijn			
Op globale basis	1.313.384 €	0	3.298 €	279.776 €	0	0	131.267 €	1.727.725 € 518%

1 Dit is echter slechts van toepassing voor één lid van het Uitvoerend Comité.
2 De extra voordelen betreffen de bedrijfswagens, professionele GSM's en laptops. Dit is echter slechts van toepassing voor één lid van het Uitvoerend Comité.

De totale variabele remuneratie die verschuldigd is voor het boekjaar 2020 bedraagt 279.776 euro en betreft slechts één lid van het Uitvoerend Comité. Het bedrag van de variabele remuneratie werd definitief vastgelegd door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Nomination and Remuneration Committee en een evaluatiegesprek. De prestaties van het betrokken lid werden met name beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- Het resultaat van de activiteiten onder de verantwoordelijkheid van het betrokken lid van het Uitvoerend Comité;
- geraamd rendement van de verworven projecten;
- beheer van de aanvragen van de stedenbouwkundige vergunningen;

REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ(ANDERE DAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER) IN 2020.

Het niveau en de structuur van de remuneraties van de leden van het Uitvoerend Comité zijn zodanig dat ze de aanwerving, de bindingen en de motivatie van gekwalificeerde en competente professionals mogelijk maken, rekening houdend met de aard en de omvang van hun rechtstreekse of onrechtstreekse verantwoordelijkheden binnen de Vennootschap en haar dochterondernemingen.

De samenwerking met elk lid van het Uitvoerend Comité wordt jaarlijks geëvalueerd om te bepalen of dat lid de doelstellingen heeft bereikt die werden vastgelegd tijdens de evaluatie van het jaar ervoor. De doelstellingen worden bepaald voor elk lid van het Uitvoerend Comité voor hun rol en functie binnen de groep en hebben betrekking op de belangrijkste fasen van de uitvoering van de projecten van ATENOR, zoals de aankoop, het verkrijgen van de vergunningen, de verkoop of de verhuur.

Samen met de dagelijkse informele contacten is deze evaluatie opgevat als een moment van uitwisseling, die het mogelijk maakt om de samenwerking met elk lid van het Uitvoerend Comité te sturen. Voor de leden van het Uitvoerend Comité vindt deze evaluatie in eerste instantie plaats met de Gedelegeerd Bestuurder, die er verslag over uitbrengt aan het N&RC.

- het aantal grote transacties (aankoop, verkoop, verhuur, financiering);
- het respecteren van budget en planning voor de vooropgestelde projecten en financieringen;
- het beheren van de teams onder de verantwoordelijkheid van het betrokken lid van het Uitvoerend Comité;
- risicobeoordeling -en beheer; en
- de kwaliteit van de vertegenwoordiging van de Vennootschap.

De totale bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Comité komt overeen met de bestaande remuneratiepraktijken van de vennootschap en de Vennootschap is van oordeel dat deze bijdraagt tot de prestaties op lange termijn van de Vennootschap.

REMUNERATIE ONDER DE VORM VAN AANDELENOPTIES

Voornaamste bepalingen van het aandelenoptieplan							Boekjaar 2020					
							Openingsbalans	Loop van het jaar		Slotbalans		
							Aantal niet verworven opties ("not vested") bij het begin van het jaar	Voorgestelde opties en onderliggende waarde op het ogenblik van het voorstel	Verworven opties ("vested") en onderliggende waarde bij verwerving ("vesting")	Voorgestelde maar nog niet verworven opties ("vested")	Aantal uitgeoefende opties	Aantal vervallen opties
Naam, functie	Plan	Voorsteldatum	Aankoop datum ("vesting")	Einde van de retentieperiode	Uitoefenperiode	Uitoefenprijs						
Stéphan Sonnevile	AOP 2016 (AGI)	03-03-16	29-04-16	N/A	11-03-19 31-03-21	22,67€	0	0	0	0	1.350	0
Stéphan Sonnevile SA (permanent vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile)	AOP 2017 (AGI)	24-03-17	22-05-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	0	0
	AOP 2018 (AGI)		19-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	AOP 2018 (AGP)		12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	180	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-19	06-05-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
Sidney D. Bens (CFO)	AOP 2017 (AGI)	24-03-17	10-04-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
	AOP 2018 (AGI)		08-05-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	AOP 2018 (AGP)		12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	65	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-19	23-04-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
Strat-up SRL vertegenwoordigd door Laurent Collier (Executive Officer)	AOP 2017 (AGI)	24-03-17	23-05-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
	AOP 2018 (AGI)	12-03-18	20-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	AOP 2018 (AGP)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	95	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-19	18-03-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
Probatimmo BV vertegenwoordigd door William Lerinckx (Executive Officer)	AOP 2017 (AGI)	24-03-17	11-04-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
	AOP 2018 (AGI)	12-03-18	19-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	AOP 2018 (AGI)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	100	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-19	20-03-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
Weatherlight SA vertegenwoordigd door Sven Lemmes (Executive Officer)	AOP 2019 (ALTG)	08-03-19	24-04-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Eind 2013 verving ATENOR het aandelenoptieplan op aandelen van ATENOR door een aandelenoptieplan op aandelen van Atenor Group Investments (AGI), dochteronderneming opgericht in 2013 die voor 100% in handen is van ATENOR. AGI bezit een portefeuille van 163.427 aandelen van ATENOR, waarvan er 150.000 werden overgenomen van ATENOR (eigen aandelen) tegen een prijs van 31,90 euro en 13.427 als gevolg van de uitoefening van het keuzedividend dat in mei 2014 en mei 2015 werd voorgesteld door de Algemene Vergaderingen.

Deze opties werden toegekend aan de personeelsleden en aan sommige dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeurs, hetzij 15 personen, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) kregen hetzelfde aantal opties toegekend. De Raad van Bestuur wil zo de belangstelling wekken van alle medewerkers van ATENOR en de leden van het Uitvoerend Comité voor de groei op middellange termijn van de groep, terwijl de begunstigden van de opties een deel van de kosten van het kapitaal dragen.

Wat deze opties betreft, worden de modaliteiten als volgt samengevat:

Opties toegekend in 2016: De uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 22,67 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Investments-aandeel op 31 januari 2016, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 44,65 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 4,08 euro per optie. De opties die uitoefenbaar waren in maart 2019, maart 2020 of maart 2021, werden allemaal uitgeoefend. Ter herinnering, dit voordeel werd in 2016 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2015. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

Voor boekjaar 2020 werden de volgende opties uitgeoefend.

- 1.350 opties uitgeoefend door De heer Stéphan SONNEVILLE.

Opties toegekend in 2017: De uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 26,08 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Investments-aandeel op dinsdag 31 januari 2017, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 46,168 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 4,69 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2021 of maart 2022. Dit voordeel werd in 2017

toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2016. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

Voor boekjaar 2020 werden de volgende opties uitgeoefend.

- 1.350 door de Heer Sidney D. BENS;
- 1.350 door SRL STRAT UP (vertegenwoordigd door de Heer Laurent COLLIER);
- 1.350 door BV PROBATIMMO (vertegenwoordigd door de Heer William LERINCKX).

Opties toegekend in 2018: De uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 31,34 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Investments-aandeel op woensdag 31 januari 2018, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 49,33 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 5,64 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2021, in maart 2022 of maart 2023. Dit voordeel werd in 2018 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2017. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

De aan Stéphan Sonnevile verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening in 2020 van de Atenor Group Investments aandelenopties die in 2016 werden toegekend (d.w.z. 1.350 opties) bedroeg 39.123 euro en werd in 2020 uitbetaald. De aan de leden van het Uitvoerend Comité (uitgezonderd Gedelegeerd Bestuurder) verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening in 2020 van het saldo van de AGI-aandelenopties die in 2017 werden toegekend (d.w.z. 4.050 opties) bedroeg 99.265,50 euro en werd volledig uitbetaald in 2020.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR LONG TERM GROWTH

Begin 2019 verving ATENOR het aandelenoptieplan van AtenorGroup Investments (AGI) door een aandelenoptieplan van Atenor Long Term Growth (ALTG), dochteronderneming opgericht in oktober 2018 die voor 100% in handen van ATENOR is. AGLT is in bezit van een portfolio met 150.000 aangekochte aandelen aan een gemiddelde prijs van 56,62 euro. Dit optieplan werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 26 april 2019.

Een schijf van maximum 40.000 aandelenopties (ALTG) werd in 2019 toegekend aan de personeelsleden en sommige dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeurs, hetzij 18 personen, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) kregen hetzelfde aantal opties toegekend. De Raad van Bestuur wil zo de belangstelling wekken van alle medewerkers van ATENOR en de leden van het Uitvoerend Comité voor de groei op middellange termijn van de groep, terwijl de begunstigden van de

opties een deel van de kosten van het kapitaal dragen.

Een nieuwe schijf van maximum 60.000 aandelenopties (ALTG) zal in 2021 worden toegekend aan de personeelsleden en sommige dienstverleners op basis van 5 hiërarchische niveaus; aan de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeurs, hetzij 23 personen waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) zullen hetzelfde aantal opties toegekend worden. Deze opties zullen de opties annuleren en vervangen die in 2019 waren gevalideerd, maar die niet werden uitgegeven vanwege de Covid-19-gezondheids crisis.

Wat deze opties betreft, worden de modaliteiten als volgt samengevat:

Opties toegekend in 2019 : de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth vastgelegd op 13 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 28 februari 2019, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 58,47 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 2,34 euro per optie. De opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2022, maart 2023 of maart 2024. Dit voordeel werd toegekend in 2019 op basis van de in 2018 gerealiseerde prestaties. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

Opties toegekend in 2020: De Raad van Bestuur was overeengekomen om een aandelenoptieplan uit te geven op aandelen van de dochteronderneming genaamd Atenor Long Term Growth (ALTG).

Gezien de evoluerende gezondheidssituatie in maart 2020 en de impact voor de financiële markten, werd overeengekomen om de modaliteiten en de uitgiftedatum van dit AOP zo spoedig mogelijk te bepalen. Dit aandelenoptieplan is geannuleerd en vervangen door een nieuw optieplan.

Opties toegekend in 2021: De Raad van Bestuur heeft een aandelenoptieplan uitgegeven voor aandelen van het filiaal genaamd Atenor Long Term Growth (ALTG). Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op 10,98 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth aandeel op 3 maart 2021, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 55,21 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 1,69 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2024, in maart 2025 of maart 2026. Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Zoals hierboven aangegeven vertegenwoordigen de Atenor Group Participations aandelenopties het voornaamste incentive dat wordt toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de leden van het Uitvoerend Comité.

Opties toegekend in 2018: Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Participations (AGP) vastgelegd op 1.100,08 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Participations aandeel op 31 december 2017. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 198,02 euro per optie. Deze opties, die uitoefenbaar waren in maart 2019 of maart 2020, werden allemaal uitgeoefend. Ter herinnering, dit voordeel werd in 2018 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2017. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

Voor boekjaar 2020 werden de volgende opties uitgeoefend.

- 180 door SA Sonnevile Stéphan (vertegenwoordigd door de Heer Stéphan SONNEVILLE);
- 65 door de Heer Sidney D. BENS;
- 95 door SRL STRAT UP (vertegenwoordigd door de Heer Laurent COLLIER);
- 100 door BV PROBATIMMO (vertegenwoordigd door de Heer William LERINCKX).

Opties toegekend in 2021: De Raad van Bestuur heeft een aandelenoptieplan uitgegeven voor aandelen van het filiaal genaamd Atenor Group Participations (AGP). Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Participations vastgelegd op 1.130,59 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Participations aandeel op 31 december 2020. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 18 of 19% van deze uitoefenprijs afhankelijk van hun respectievelijke uitoefenperiodes. Dit voordeel wordt in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

De aan Stéphan Sonnevile SA verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening in 2020 van het saldo van zijn AGP-aandelenopties die in 2018 werden toegekend (d.w.z. 180 opties) bedroeg 2.301.535 euro, waarvan 1.086.836 werd uitbetaald in 2020 en waarvan het saldo, hetzij 1.214.699 euro zal worden uitbetaald in 2021. De aan de leden van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van de Gedelegeerd Bestuurder) verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening in 2020 van het saldo van de AGP-aandelenopties die in 2018 werden toegekend (d.w.z. 260 opties) bedroeg 3.324.441 euro, waarvan 1.726.152 euro werd uitbetaald in 2020 en waarvan het saldo, hetzij 1.598.289 euro zal worden uitbetaald in 2021.

VERTREKVERGOEDINGEN

In 2020 vertrok geen bestuurder noch lid van het Uitvoerend Comité.

GEBRUIK VAN HET RECHT OP TERUGGAVE VAN VARIABLE REMUNERATIE

Er werd geen specifiek recht op teruggave van variabele remuneratie geïmplementeerd in het voordeel van de

Vennootschap met betrekking tot 2020, noch met betrekking tot de voorbije boekjaren.

GEEN ENKELE AFWIJING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE REMUNERATIEPRAKTIJKEN

Er was in 2020 geen enkele afwijking met betrekking tot de bestaande remuneratiepraktijken.

JAARLIJKSE EVOLUTIE VAN DE REMUNERATIE, VAN DE PRESTATIES, VAN DE GEMIDDELDE JAARLIJKSE KOST VAN DE MEDEWERKERS

Tabel 1: evolutie van de totale remuneratie van de bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité (kost vennootschap, in euro):

	FY2016 vs. FY2015		FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité	+ 127.398 €	+ 5,92%	-160.876 €	- 7,05%	+ 855.861 €	+ 40,37%	- 265.712 €	- 8,93%	- 61.780 €	- 2,28%

Tabel 2: evolutie van de prestaties van de vennootschap (op geconsolideerde basis):

Prestatiecriteria	FY2016 vs. FY2015		FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Netto winst	+416.746	+2,09%	+1.804.520	+8,86%	+12.997.248	+58,60%	+2.600.207	+7,39%	-13.647.975	-36,13%
Eigen fondsen	+12.595.323	+9,93%	+10.245.106	+7,35%	+20.658.157	+13,81%	+16.749.644	+9,84%	+74.164.747	+39,65%
Bruto dividend	+0,04	+2,00%	+0,04	+1,96%	+0,12	+5,77%	+0,11	+5,00%	+0,11	+4,76%
Beurskapitalisatie	-8.390.303	-3,17%	+8.390.303	+3,27%	+22.524.304	+8,51%	+119.378.811	+41,57%	-5.349.522	-1,32%

Tabel 3: evolutie van de gemiddelde kost op basis van voltijdse equivalenten van de medewerkers die geen bestuurder of lid zijn van het Uitvoerend Comité:

	FY2016 vs. FY2015		FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Kost vennootschap	+ 8.801 €	+ 7,69%	- 10.269 €	-8,34%	+ 24.504 €	+21,70%	- 11.663 €	-8.49%	- 3.790 €	-3,01%

RATIO TUSSEN DE HOOGSTE EN LAAGSTE REMUNERATIE

Voor boekjaar 2020 is de ratio, per land tussen de hoogste en de laagste remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten gelijk aan: 17,02 (Hongarije), 14,97 (België), 7,04 (Roemenië), 6,85 (Luxemburg), 3,48 (Portugal), 3,16 (Polen) en 2,51 (Frankrijk).

DE STEMMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HET VOORGAANDE JAAR

Het remuneratierapport voor het boekjaar 2019 werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

VERBINTENIS TEGENOVER DE BELANGHEBBENDEN

ATENOR is zich bewust van de impact van haar activiteiten. Als beursgenoteerd vastgoedontwikkelingsbedrijf onderhoudt ATENOR een regelmatige dialoog met haar belanghebbenden in elke fase van de levenscyclus van een gebouw, al vanaf het ontwerp en de vergunningsaanvraag.

Het doel is om een evenwicht te vinden tussen de belangen van elke belanghebbende met de buurtbewoners, de lokale autoriteiten, de klanten, de overheden, de investeerders en de aandeelhouders, als die van haar team.

ATENOR respecteert de vergunningsprocedures tot en met de amendering van het project.

Vooraf hechten we veel belang aan de politieke functie en aan de democratische vertegenwoordigers bij het ontwerp van een project.

Via een actieve en transparante dialoog met politici en overheidsinstanties integreren wij vanaf de ontwerpfase van het project de aspiraties, desiderata en andere visies van de verschillende belanghebbenden die door de democratisch gekozen vertegenwoordigers worden geuit.

Belanghebbenden	Verwachtingen van de belanghebbenden	Verbintenissen
Overheidsinstanties	• Toezicht op de wetgeving • Goede relatie en dialoog met de verschillende instanties	• Regelmatige en transparante contacten tijdens projecten • Naleven van de wetgeving en openstaan voor dialoog
Klanten	• Strategische situatie • Modulair oppervlak • Projecten in lijn met de beste marktpraktijken op het gebied van welzijn, veiligheid en ecologie	• Uitwerken van kwaliteitsprojecten in overeenstemming met de beste marktpraktijken op het gebied van milieu, veiligheid, mobiliteit en welzijn • Flexibiliteit en modulaire ruimtes
Team	• Professionele ontwikkeling • Balans tussen privéleven en werk • Veiligheid en welzijn • Motiverend salarispakket • Ethiek	• Jaarlijkse evaluatie • Opleidingen • Prettige werkomgeving waarin contacten met anderen, welzijn en veiligheid centraal staan • Ethische gedragscode • Interne communicatie
Investeerders & aandeelhouders	• Financiële en strategische transparantie • Monitoring van de principes van corporate governance • Ethiek • Waarde creëren en winst genereren	• Algemene vergaderingen • Persberichten en financiële verslagen • Regelmatige update van de website • Brief aan de aandeelhouders • Groeiplan en duidelijke doelstellingen

GRI STANDARD INDEX

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de GRI-standaarden: essentiële nalevingsoptie

GRI		Pagina	SDG
Organizational profile			
GRI 102: General disclosures			
102-1	Name of the organisation	150	
102-2	Activities, brands, products and services	pg 1 & 3	11
102-3	Location of headquarters	150	
102-4	Location of operations	31, 60 – 93	
102-5	Ownership and legal form	96, 150	
102-6	Markets served	3, 6-7, 60 – 93	
102-7	Scale of the organisation	31, 32, 60 – 93	
102-8	Information on employees and other workers	28 – 32	8
102-9	Supply chain	16 -18, 20 -22	
102-10	Significant changes to the organisation and its supply chain	10 -13, 18 -19, 22, 24	
102-11	Precautionary principle or approach	16 – 17, 18 – 22, 28 – 30	
102-12	External initiatives	23 – 26	
102-13	Membership of associations	154	
Strategy			
102-14	Statement from senior decision-maker	6-7	
102-15	Key impacts, risks and opportunities	3, 16 – 17, 19, 36 – 37, 112 – 113	11
Ethics and integrity			
102-16	Values, principles, standards and norms of behaviour	1 – 2, 16 – 17, 19, 20 – 30	11,16
102-17	Mechanisms for advice and concerns about ethics	1, 30, 33 -47	16
Governance			
102-18	Governance structure	33 -35, 52, 54 – 55	
102-19	Delegating authority	16 -17, 18, 35	
102-20	Executive-level responsibility for economic, environmental, and social topics	18, 34 – 36	
102-21	Consulting stakeholders on economic, environmental, and social topics	16 – 21, 33, 47	16
102-22	Composition of the highest governance body and its committees	34, 52 – 55	5,16
102-23	Chair of the highest governance body	34, 52 – 55, Corporate Governance Charter	16
102-24	Nominating and selecting the highest governance body	35, Corporate Governance Charter	5,16
102-25	Conflicts of interest	36, Corporate Governance Charter	16
102-26	Role of highest governance body in setting purpose, values and strategy	1, 29, 35, 36 Corporate Governance Charter	
102-27	Collective knowledge of highest governance body	35, 37	4
102-28	Evaluating the highest governance body's performance	35 -36, Corporate Governance Charter	
102-29	Identifying and managing economic, environmental, and social impacts	16 – 17, 18, 19 – 21, 23, 25 – 26, 28 – 30	16
102-30	Effectiveness of risk management processes	36-38, 112 -113, Corporate Governance Charter	
102-31	Review of economic, environmental and social topics	10 – 13, 16 – 18, 19 -21, 23, 24 – 26	

102-32	Highest governance body's role in sustainability reporting	36	
102-33	Communicating critical concerns	38 - 39, 114	
102-35	Remuneration policies	29, 39 -45, 112, 125	
102-36	Process for determining remuneration	29, 39 -45	
102-37	Stakeholders' involvement in remuneration	34 -35	16
Stakeholder engagement			
102-40	List of stakeholder groups	47	
102-41	Collective bargaining agreements	28-30, 32	
102-42	Identifying and selecting stakeholders	47, Corporate Governance Charter	
102-43	Approach to stakeholder engagement	33, 47, Corporate Governance Charter	
102-44	Key topics and concerns raised	19 -22, 47	
Reporting practice			
102-45	Entities included in the consolidated financial statements	Alle entiteiten zijn inbegrepen.	
102-46	Defining report content and topic boundaries	16 - 23, 33, 38 - 39, 107 -108, 114	
102-47	List of material topics	3, 16 -17, 18, 19 - 21, 29	
102-48	Restatements of information	N.A.	
102-49	Changes in reporting	N.A.	
102-50	Reporting period	Boekjaar van 01.01.2020 tot 31.12.2020	
102-51	Date of most recent report	Maart 2021	
102-52	Reporting cycle Annual	Jaarlijks	
102-53	Contact point for questions regarding the report 2	Stéphan Sonnevile S.A., e-mail : sonnevile@atenor.eu	
102-54	Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de GRI-normen, Core-optie.	
102-55	GRI content index	48 - 51	
102-56	External assurance	145	
GRI 103 Management Approach			
103-1	Explanation of the material topic and its boundary	3, 16, 17, 19-21	
103-2	The management approach and its components	3, 16, 17, 19-21	1,5,8,16
103-3	Evaluation of the management approach	3, 16, 17, 19-21	
Topic-specific Standards			
GRI 200 Economic Disclosures			
GRI 201 : Economic Performance			
201-1	Direct economic value generated and distributed	103, 118	5,7,8,9
201-2	Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	137	13
201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	137 - 140	
GRI 203 Indirect economic impacts			
GRI 205 Anti-corruption			
205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	100%	16
205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	Er heeft zich het afgelopen boekjaar geen incident van corruptie voorgedaan.	16

GRI 206 Anti-competitive Behavior			
206-1	Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	Er waren het afgelopen jaar geen juridische stappen wegens concurrentieverstorend gedrag, overtredingen van de antitrustwetgeving en monopolistische praktijken.	16
GRI 300 Environmental disclosures			
GRI 301 Materials			
301-1	Materials used by weight or volume	21	7,8,12,13
301-2	Recycled input materials used	21	7,8,12,13
GRI 302 Energy			
302-2	Energy consumption outside of the organization	21, 23	7,8,12,13
302-3	Energy intensity	21, 23	7,8,12,13
302-4	Reduction of energy consumption	20 -21, 23	7,8,12,13
302-5	Reductions in energy requirements of products and services	20 -21, 23	7,8,12,13
GRI 303 Water			
303-1	Water withdrawal by source	20 -21, 23	6
303-3	Water recycled and reused	20 -21, 23	6,8,12
GRI 305 Emissions			
305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	20-21, 23	3,12,13,15
305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	20-21, 23	3,12,13,15
305-4	GHG emissions intensity	20-21, 23	3,12,13,15
GRI 306 Effluents and Waste			
306-2	Waste by type and disposal method	20-21, 23	3,6,12
GRI 307 Environmental Compliance			
307-1	Non-compliance with environmental laws and regulations	Er waren geen boetes voor niet-naleving tijdens het afgelopen boekjaar.	16
GRI 400 Social disclosures			
GRI 401 Employment			
401-1	New employee hires and employee turnover	28,30, 32	5,8
401-2	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	29, 137 - 138	8
GRI 403 Occupational health and safety			
403-2	Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities	0	3,8
403-9	Work-related injuries	0	3,8
GRI 404 Training and education			
404-1	Average hours of training per year per employee	32	4,5,8
404-2	Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	28 - 29	4,8
404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	28 - 29, 32	5,8

GRI 405 Diversity and equal opportunity			
405-1	Diversity of governance bodies and employees	30, 31 - 32, 34	5,8
405-2	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	46	5,8,9
GRI 406 Non-discrimination			
406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	Er waren het afgelopen boekjaar geen gevallen van discriminatie.	5,8,16
GRI 413 Local communities			
413-1	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	21, 24 - 26, 28-29	
GRI 414 Supplier Social Assessment			
414-1	New suppliers that were screened using social criteria	37	
414-2	Negative social impacts in the supply chain and actions taken	Er waren geen negatieve sociale gevolgen tijdens het afgelopen boekjaar.	
GRI 416 Customer health and safety			
416-1	Assessment of the health and safety impacts of product and service categories	20, 23	
416-2	Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services	0	16
GRI 417 Marketing and Labeling			
417-1	Requirements for product and service information and labeling	23	12
417-3	Incidents of non-compliance concerning marketing communications	0	16
GRI 419 Socio-economic Compliance			
419-1	Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	Het afgelopen boekjaar werden er geen boetes opgelegd.	16
Product responsibility :			
	CRE8 Type and number of certifications, ratings and labels for assets under construction, operation and redevelopment	23	4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13

BESTUUR



Sidney D. BENS
Chief Financial Officer



Stéphan SONNEVILLE SA
Chief Executive Officer



Sven LEMMES
(voor Weatherlight SA)
Executive Officer



Laurent COLLIER
(voor Strat UP SRL)
Executive Officer



William LERINCKX
(voor Probatimmo BV)
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

Stéphan Sonnevile
voor Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder, CEO en
Voorzitter van het Executive Committee

Sidney D. Bens
Chief Financial Officer

Laurent Collier
voor Strat UP SRL
Executive Officer

Sven Lemmes
voor Weatherlight SA
Executive Officer

William Lerinckx
voor Probatimmo BV
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
(NA DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
23 APRIL 2021)

De heer Frank Donck
Voorzitter ⁽²⁾
Einde mandaat: 2024

Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾,
vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile
Einde mandaat: 2022

De heer Christian Delaire
Bestuurder ⁽³⁾
Einde mandaat: 2024

Investea SRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout
Einde mandaat: 2024

Luxempart Management SARL
Bestuurder ⁽²⁾
vertegenwoordigd door de heer Giuseppe Jo Santino
Einde mandaat: 2022

MG Praxis SRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire
Einde mandaat: 2024

Sogestra SRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre
Einde mandaat: 2023

De heer Philippe Vastapane
Bestuurder ⁽²⁾
Einde mandaat: 2024

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE
NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Mevrouw Emmanuèle Attout voor Investea SRL
Bestuurder van Oxurion NV
Bestuurder van Schréder SA
Bestuurder van Eurocommercial Properties NV
Bestuurder van Women on Board ASBL
Bestuurder van AG Insurance SA

De heer Christian Delaire
Senior Advisor van Foncière Atland
Bestuurder van Cromwell European REIT
Bestuurder van Covivio

De heer Frank Donck
Gedelegeerd Bestuurder van 3D NV

Mevrouw Michèle Grégoire voor MG Praxis SRL
Advocate aan het Hof van Cassatie,
Professor en Voorzitster van het Centrum voor
Privaatrecht aan de Vrije Universiteit van Brussel

Mevrouw Nadine Lemaitre voor Sogestra SRL
Voorzitter van de Raad van Hôpital Erasme
Bestuurder van Orange Belgium SA
Bestuurder van ULB Foundation

**De heer Giuseppe Jo Santino voor Luxempart
Management SARL**
Lid van het Directiecomité van Luxempart SA

De heer Philippe Vastapane
Voorzitter van de Raad van Alva SA

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

Investea SRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout,
Voorzitster

De heer Frank Donck
Lid

De heer Philippe Vastapane
Lid

Luxempart Management SARL
vertegenwoordigd door de heer Giuseppe Jo Santino,
Lid

DSD Associates Audit & Advies BV
vertegenwoordigd door de heer David De Schacht
Internal Auditor

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND
REMUNERATION COMMITTEE

Sogestra SRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre,
Voorzitster

MG Praxis SRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire,
Lid

De heer Christian Delaire
Lid

⁽¹⁾ uitvoerend / ⁽²⁾ niet-uitvoeren^d / ⁽³⁾ onafhankelijk

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS

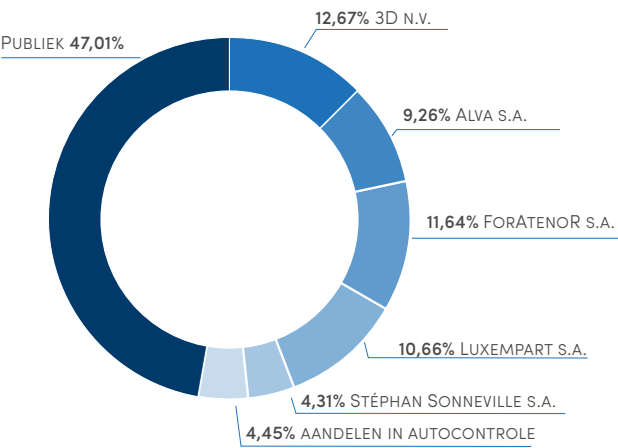
€ 2,42 brutodividend

€ 1,694
Nettodividend

NYSDAM
TERHULPEN

€ 401,21 mio
beurskapitalisatie
op 31.12.2020

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2020



REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

De referentie-aandeelhouders van de Groep zijn de volgende ondernemingen:

- 3D NV
- ALVA SA
- FORATENOR SA
- LUXEMPART SA
- Stéphane SONNEVILLE SA

Deze aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden de Groep te steunen in haar strategie door deskundig mee te werken aan de verwezenlijking van het ondernemingsplan. Dankzij hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur worden de aandeelhouders actief betrokken bij de algemene politiek en strategie van

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2020:

De aandeelhoudersstructuur is de volgende:

	AANTAL AANDELEN	DEELNEMING %	WAARONDER AANDELEN BINNEN EEN GEZAMELIJK AANDEELHOUDERSCHAP*	DEELNEMING % *
3D NV ⁽¹⁾	891.553	12,67	521.437	7,41
ALVA SA ⁽¹⁾	651.796	9,26	521.437	7,41
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	819.456	11,64	592.880	8,42
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	750.309	10,66	521.437	7,41
Stéphane SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾	303.637	4,31	150.500	2,14
Sub-totaal	3.416.751	48,54	2.307.691	32,79
Eigen aandelen	-	-		
Aandelen in autocontrole	313.427	4,45		
Publiek	3.308.667	47,01		
Totaal	7.038.845	100,00		

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst
(2) Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van de heer Stéphane Sonnevile
Conform met artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, op de datum van invoegetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

ATENOR. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, samengesteld uit diverse stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap komt concreet tot uiting in een wederzijds engagement via een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd getekend en die de duurzaamheid en de ontwikkeling van de Groep waarborgt. De overeenkomst werd geüpdatet en verlengd in november 2016 voor een periode van 5 jaar die stilzwijgend hernieuwd kan worden voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar.

In maart 2018, droeg de vennootschap SOFINIM NV haar aandeel aan FORATENOR SA over, waarvan het aandeelhouderschap is samengesteld uit de groepen 3D, Luxempart, Alva en Stéphane Sonnevile SA, evenals uit leden van het Uitvoerend Comité van ATENOR. Deze nieuwe vennootschap heeft de aandeelhoudersovereenkomst geratificeerd. Ze verzamelt 32,79% van het kapitaal van ATENOR en brengt het vlottend kapitaal op 67,21%*.

Als gevolg van de kapitaalverhoging doorgevoerd op 30 juni 2020, steeg de noemer van ATENOR van 5.631.427 naar 7.038.845.

VORMEN VAN HET AANDEEL

De aandelen ATENOR bestaan, naargelang de keuze van de aandeelhouder, ofwel in de vorm van aandelen op naam door inschrijving in het aandeelhoudersregister, ofwel in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening bij een financiële instelling.

BEURSNOTERING

Markt	Continu
Notering	Euronext Brussels
Aandeel ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Totaal aantal stemgerechtigde aandelen	7.038.845
Totaal aantal stemrechten (noemer)	7.038.845
Notering van het aandeel op 31 december 2020	€ 57,00

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT - BEURSKOERS VAN 2016 TOT 2020

Aantal aandelen op 31 december 2020: 7.038.845

	2016	2017	2018	2019	2020
Maximumkoers (€)	47,00	50,50	53,20	77,80	72,31
Minimumkoers (€)	40,57	44,65	46,00	51,80	51,40
Koers op 31 december (€)	45,51	47,00	51,00	72,20	57,00
Gemiddelde dagelijkse volumes	2.483	1.840	1.876	2.759	3.460
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	256,27	264,63	287,18	406,56	401,21

ANIMATIECONTRACTEN EN LIQUIDITEITENFONDS OP HET AANDEEL VAN ATENOR

ATENOR zette met Bank Degroef Petercam, officieel erkend door Euronext, de functie van markt-animatie of van “liquidity provider” voort.

Deze “liquidity provider” is voortdurend aanwezig in het orderboekje van de markt en handelt zowel bij verkoop als bij aankoop, volledig onafhankelijk van de emittent.

DIVIDEND

Het bruto dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 23 april 2021 bedraagt 2,42 euro, dit betekent een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,694 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2021.

De financiële dienst van ATENOR wordt verzekerd door Euroclear Belgium (Koning Albert II laan, 1 te 1210 Brussel).

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal vanaf 28 april 2021 via bankoverschrijving uitgevoerd worden.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND*

26 april 2021	Ex-dividend date
27 april 2021	Record date dividend
28 april 2021	Betaaldatum dividend

* mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

23 april 2021	Algemene Vergadering 2020
28 april 2021	Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)
19 mei 2021	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2021
6 september 2021	Halfjaarlijkse resultaten 2021
18 november 2021	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2021

ACTIVITEITENVERSLAG EN PROJECTEN

BAKERSTREET
BOEDAPEST

9 EUROPESE
LANDEN

14 STEDEN



Brussel
BELGIË

THE ONE

In 2005 kocht ATENOR het hotel «Crowne Plaza Brussels Europa» gelegen aan de Wetstraat en vervolgens kocht ATENOR ook het perceel ernaast om er een groot gemengd vastgoedcomplex met kantoren, woningen en winkels te ontwikkelen.

THE ONE is een gemengd project gelegen op de hoek van de Lalaingstraat, de Etterbeeksesteenweg en de Wetstraat in Brussel. Dit is de eerste concrete verwezenlijking in het kader van de PUL (Paysage Urbain Loi – Stadsproject Wet), een stedenbouwkundige ambitie die de steun geniet van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in goede overeenstemming met de Europese Commissie. De PUL wil de internationale zichtbaarheid van Brussel in de hand werken door kwaliteitsvolle kantoren te promoten en de Europese wijk een menselijk en aantrekkelijk gelaat verlenen door de voetganger hier een bevoorrechte plaats te geven en de bouw van woningen te bevorderen.

Om een hoge architecturale kwaliteit te verzekeren, deed ATENOR een beroep op het architectenbureau B2Ai, dat het baanbrekend en uniek concept voorstelde van een horizontale toren voor gemengd gebruik, bestaande uit woningen, kantoren en winkels.

Na de uitreiking van de stedenbouwkundige

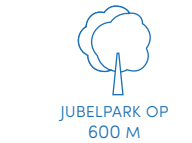
vergunning in november 2014 is de bouw van dit geheel, dat zich werkelijk “bovenop” het metrostation Maelbeek bevindt, in augustus 2015 van start gegaan. De twee torens, THE ONE OFFICE en THE ONE ESTATE werden begin 2019 opgeleverd.

THE ONE OFFICE heeft een kantooroppervlakte van 29.500 m² verspreid over een toren van 94 m hoogte. Van het intelligente verlichtingssysteem dat geregeld wordt in functie van de lichtsterkte en op basis van aanwezigheidsdetectoren, tot de kwaliteit van de gevel en de installatie van adiabatische machines, is THE ONE OFFICE een symbool van innovatie en milieukwaliteit in het hart van de Europese wijk.

Eind 2018 werd de onderneming The One Office SA, eigenaar van de kantoorstoren verkocht aan de Duitse investeringsmaatschappij, Deka Immobilien Investment GmbH. ATENOR, verantwoordelijk voor de verhuur, kondigde in juni 2020 de ondertekening aan van de vruchtgebruikovereenkomst voor het kantoorgebouw met het OIB, « Bureau voor Infrastructuur en Logistiek in Brussel » van de Europese Commissie. Het vruchtgebruik betreft een periode van 18 jaar en werd gesloten volgens de marktvoorwaarden rekening houdend met de specifieke kenmerken eigen aan het gebouw en de huurder. De periode van 18 jaar zal starten zodra de specifieke ontwikkelingswerkzaamheden, zullen zijn opgeleverd.

THE ONE ESTATE, het woongedeelte van het project dat voorziet in 97 zuidgerichte woningen die voor het merendeel beschikken over een terras of balkon kende eveneens een heus commercieel succes. Eind 2019 waren alle woningen van The One Estate SA verkocht, alsook de twee winkels op de begane grond aan de Jacques de Lalaingstraat.

De gemengde toren “THE ONE”, die voor 100% is verkocht, vormt een emblematisch project voor ATENOR, dat opnieuw haar wens bevestigt om bij te dragen aan de ambitieuze positionering van de Europese wijk, die internationaal hoog aanzien geniet.



Ligging	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussel, België
Project	Gemengd geheel: winkels (550 m²), woningen (9.750 m²) en kantoren (29.500 m²)
Ontwikkelaar	The One Office SA (100% Deka Immobilien Investment GmbH) en The One Estate SA (100% ATENOR SA)
Architect	B2Ai.
Begin van de werken	Augustus 2015
Einde van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2019

Brussel
BELGIË

REALEX

In oktober 2016 besloot ATENOR haar investeringen uit te breiden naar het hart van de Europese wijk en kreeg ze 90% van de vennootschap Luxlex in handen die, via de vennootschappen Leaselex en Freelex, eigenaar was van het project REALEX.

REALEX geniet van een strategische ligging in het hart van de Europese wijk van Brussel, op een boogschuit van het Berlaymontgebouw waar de Europese Commissie is ondergebracht. Dit project beschikt over een stedenbouwkundige en milieuvergunning voor de bouw van een 114 m hoog gebouw met een oppervlakte van ongeveer 44.700 m².

Deze overname werd in maart 2017 aangevuld met de aankoop van het VDAB-gebouw en het pand vlak ernaast door Immo Silex, een dochteronderneming van ATENOR. Beide zijn gelegen aan de Wetstraat in het verlengde van de site REALEX. Door deze investeringen kon de oppervlakte van de site worden vergroot en kwam een verbeterde versie van het REALEX-project ter studie op tafel te liggen.

In het kader van het Stadsproject Wet (PUL) ter herontwikkeling van de Wetstraat stelt het nieuwe project REALEX een belangrijke gemengde ontwikkeling van kantoren en winkels voor. Op dit braakliggende terrein zonder ecologische waarde voorziet het project

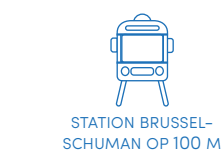
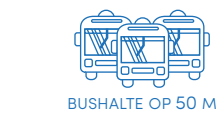
in de aanleg van bijna 2.800 m² groen. Een openbare doorgang zal o.a. aan voetgangers een rechtstreekse toegang verlenen tussen de Wetstraat en de Jacques de Lalaingstraat maar ook aan de handelsruimtes voorzien door het project. Langs dit pad zullen planten, struiken en bomen in verschillende lagen worden aangeplant, en ook inheemse boomsoorten en nestkastjes zullen worden voorzien.

Doelstelling is het behalen van het BREEAM «Excellent»-certificaat. REALEX biedt dan ook een reeks passieve gebouwen die voldoen aan de strengste milieunormen, overeenkomstig de meest recente doelstellingen van de Europese Commissie wat duurzaamheid betreft. Het is één van de eerste gebouwen dat zal beantwoorden aan de Green Deal, het Europees programma dat de transitie naar een duurzame wereld moet verzekeren. De energieprestaties van het project zullen de EPB reglementering overtreffen. Het project omvat onder andere talrijke groendaken en voorziet in de integratie van 2.000 m² zonnepanelen.

In november 2018 werd een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van twee gebouwen voor kantoren en winkels op de volledige uitgebreide site. Het geheel zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 58.400m².

Tegelijkertijd nam ATENOR deel aan een projectoproep van de Europese Commissie, die een nieuw Congrescentrum wil oprichten ter vervanging van het huidige Borschette Centrum. Dit Conferentiecentrum met een oppervlakte van om en bij 26.000m² maakte het onderwerp uit van een effectenstudie en werd in de geamendeerde bouwaanvragen van 2020 geïntegreerd ter vervanging van een deel van de kantoren van het REALEX project. Bijgevolg biedt het project ruimte voor een Conferentiecentrum, een overhangend kantoorgebouw, handelsruimtes en voorzieningen van collectief belang.

Na TREBEL en THE ONE, bevestigt het REALEX project ATENOR's bijdrage aan de ontwikkeling en uitstraling van de Europese wijk, met als doel deze om te vormen tot een wijk met een opening naar de stad toe, tot een multiculturele en vernieuwende werk – en woonplaats.



Ligging	Wetstraat 91-105, Brussel, België
Project	Gemengd geheel (58.400 m²) : conferentiecentrum, kantoren, winkels, voorziening van collectief belang
Eigenaars	Freelex SRL, Leaselex SRL en Immo Silex SA (90% ATENOR SA en 10% Kingslex SÀRL)
Architecten	Assar Architects
Begin van de werken	2021
Einde van de werken	2025

Brussel
BELGIË

CITY DOX

In 2011 verwierf ATENOR de vennootschap «Immobilière de la Petite Île», eigenaar van de industriële gebouwen in Anderlecht en ging de uitdaging aan om deel te nemen aan de transformatie van “de Kanaalzone Brussel-Charleroi” door er een nieuwe wijk te creëren aan de toegangspoort tot Brussel.

Gelegen aan de ingang van de stad, geniet de nieuwe wijk CITY DOX van een strategische locatie, nabij de Ring van Brussel en op 5 minuten van het Zuidstation.

Dit nieuwe blok zou ongeveer 150.000 m² nieuwe gebouwen omvatten, waaronder meer dan 900 wooneenheden, een rusthuis, winkels, in ondernemingen geïntegreerde diensten (GDB), een school en ruimtes voor productieve activiteiten. Al deze functies krijgen een plaats in een groene omgeving met tuinen en groenzones.

CITY DOX is onderverdeeld in verschillende fases.

De eerste fase betreft de ontwikkeling van 93 woningen, 71 residentiële units met gedeelde ruimtes (gedoopt tot City Side), meer dan 9.000 m² GDB en een rusthuis. De vergunningen werden verkregen in augustus 2015 en de werken werden eind 2018 voltooid. De commercialisering van de appartementen kent een groot succes want begin 2021 werden reeds 100% van de woningen en 75% van de residentiële units van City Side verkocht.

Het rusthuis, waarvan de exploitatie is toevertrouwd aan Home Sebrechts NV, was voltooid in mei 2018. Daarnaast werd de vennootschap Senior Island SA (100% ATENOR), eigenaar van het rusthuis, verkocht aan de Belgische institutionele belegger Federale Real Estate Investment Management SA.

De verhuur van de GDB wordt verdergezet en begin 2021 bedraagt de bezettingsgraad reeds 65%. CITY DOX huisvest een aantal gerenommeerde huurders zoals IWG (ex Regus) en Unilever. Dit gebouw van 8.148 m² werd eind 2019 verkocht aan de verzekeringsmaatschappij Ethias SA.

De tweede fase betreft de ontwikkeling van perceel 3, waarvan de verkavelingsvergunning in juli 2018 werd uitgereikt. De stedenbouwkundige vergunning voor hetzelfde perceel werd verkregen in januari 2019, waardoor de bouw in augustus 2019 kon beginnen. Dit perceel omvat 181 woningen (waaronder 99 in samenwerking met Citydev) evenals 7.300 m² GDB en 3.200 m² productieve

activiteiten. De oplevering is voorzien voor 2022. Deze nieuwe fase blijkt opnieuw een heus commercieel succes: 100% van de appartementen werden reeds verkocht, meer dan een jaar voor de oplevering.

De derde fase betreft perceel 4 met de ontwikkeling van 171 woningen en 2.700 m² productieve activiteiten. Architectenbureau XDGA werd hiervoor geselecteerd, na een architectuurwedstrijd, eind 2019 georganiseerd door ATENOR in samenwerking met de bouwmeester. De stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in juni 2020 en wordt momenteel onderzocht.

De volgende fases zullen worden toegewezen aan de ontwikkeling van percelen 5 tot 7. In september 2020, na een architectuurwedstrijd georganiseerd in samenwerking met de bouwmeester, werd de vereniging B-architecten & B-bis architecten + VELD geselecteerd voor de ontwikkeling van perceel 7, dat woningen en winkels zal combineren. Ook de bouw van een school is voorzien als compensatie voor de stedenbouwkundige lasten die met het project gepaard gaan.

In 2020 verkreeg ATENOR de vergunning voor de aanleg van de wegen voor de volledige site en onmiddellijk daarna werden de werken van de Spinnerij straat uitgevoerd. Intussen werd deze reeds overgedragen aan de gemeente. Ook de inrichting van het park in het hart van de site werd uitgevoerd met het oog op een overdracht begin 2021.



Ligging	Industrielaan, Klein Eilandstraat, Ontwikkelingsstraat en de Vaartdijk, Anderlecht, België
Project	Gemengd geheel: woningen, geïntegreerde diensten voor bedrijven, winkels, productieve activiteiten, rusthuis, school
Eigenaars	Immobielière de la Petite Île SA (100% ATENOR SA), Senior Island SA (Home Sebrechts), Rest Island SA (100% ATENOR SA)
Architecten	Architectes Associés SRL, Etau Architects, DDS+, Stein Van Rossem, XDGA.
Begin van de werken	2016
Einde van de werken	2025

Brussel
BELGIË



ZUIDSTATION OP 50 M

METRO OP 50 M

BUSHALTE OP 100 M

CENTRUM VAN BRUSSEL
OP 1,8 KM

PARK VAN BRUSSEL
À 3 KM

MOVE'HUB

Gelegen tegenover het Zuidstation, aan de rand van de toekomstige Europa-esplanade, past het MOVE'HUB project perfect in het hart van een wijk die de komende jaren ingrijpende veranderingen zal ondergaan. Vanwege zijn unieke ligging en zijn architecturale kwaliteiten zal MOVE'HUB het symbool bij uitstek vormen van een nieuwe dynamische, stedelijke en duurzame manier van leven

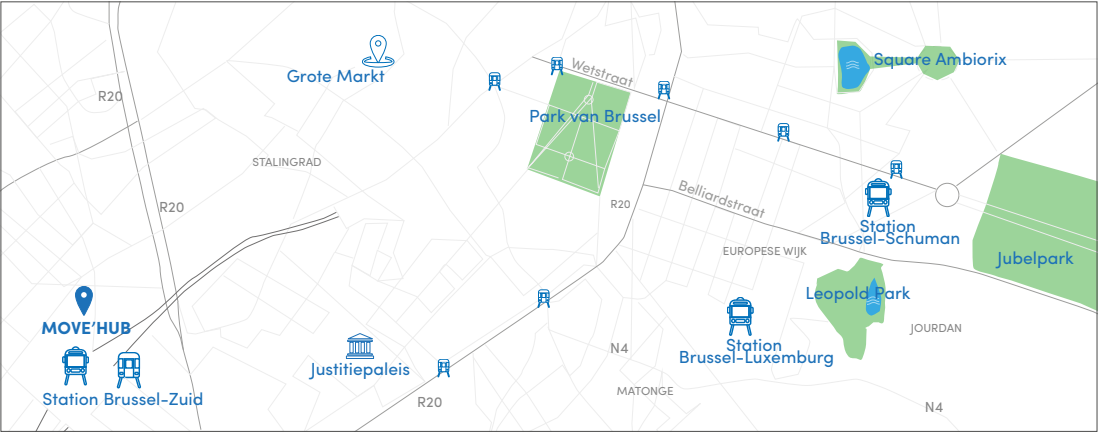
Ontwikkeld door promotor IMMOANGE (partnerschap tussen ATENOR en BPI Real Estate Belgium) werd MOVE'HUB reeds onder verschillende vormen voorgesteld aan de betrokken overheden. Terwijl het project reeds was opgenomen in de regeringsverklaring van de vorige Regering, vormde het jaar 2020 een belangrijk keerpunt in de ontwikkeling ervan. Dankzij de integratie van de verschillende politieke en administratieve eisen en wensen, is het project vandaag geëvolueerd tot een sober en kwalitatief geheel in harmonie met de bestaande stedelijke context.

Hoewel IMMOANGE nog steeds overtuigd is van het nut om kantooroppervlaktes in de nabijheid van knooppunten voor openbaar vervoer te verdichten (o.a. door de ontwikkeling van torens), stelt de promotor een avant-gardistisch kantooralternatief voor in een wijk waar diversiteit reeds verzekerd is. De nadruk ligt op de flexibiliteit en de moduleerbaarheid van de ruimte, die bovendien een hoge milieu en sociale waarde hebben. Deze elementen zorgen voor nieuwe inzichten wat betreft de ontwikkeling van de MOVE'HUB site.

Zo werd het project herbekeken voor een totaal van ongeveer 45.000m² kantoren, winkels en uitrusting. Het nieuwe voorstel ontwikkelt een horizontale Campus, gelinkt met de naburige stadsactiviteiten. Bij het uitstippelen van deze ontwikkeling kon ATENOR haar beschouwingen rond de New Ways of Working,

nl. wat stedelijke dichtheid en diversiteit betreft concreet toepassen en haar ambities op vlak van milieu -, sociale en economische ontwikkeling in de praktijk brengen.

De volumes toegestaan voor de MOVE'HUB site, maken het mogelijk om brede, vloeiende, lichte en verbonden verdiepingen te creëren, telkens met een oppervlakte van ongeveer 5.000 m² per verdieping. Deze volumes zijn in harmonie met de naburige gebouwen. Deze nieuwe horizontale aanpak van het project is niet enkel in lijn met de huidige beschouwingen rond het gebruik van de werkruimte, maar verrijkt ook de relatie met de toekomstige openbare voetgangerszone van de place de l'Europe. Wat duurzaamheid betreft, beoogt het project bovendien het BREEAM "Excellent" label, tevens een CO² neutrale voetafdruk en een WELL "Platinum" certificaat. Tot slot, wat de planning betreft, zal de site binnenkort een impuls krijgen dankzij de ontwikkeling van emblematische naburige projecten. Meer dan 120.000 m² zullen worden vrijgegeven door de NMBS en hun nieuwe zetel van ongeveer 80.000 m² zal logischerwijze gebouwd worden boven het internationaal station. Deze nieuwe dynamiek maakt het mogelijk om nieuwe omvangrijke projecten te lanceren in de wijk. Gezien de afmetingen van het project kan de initieel voorziene bouwtijd ingekort worden en kan men reeds een oplevering overwegen in 2025.



Ligging	Blérotstraat, Victor Hortaplein, Brussel, België
Project	Gemengd geheel: kantoren (42.000 m²), winkels/uitrusting (3.000 m²)
Eigenaars	Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA en Victor Spaak SA
Medeaandeelhouder	BPI (50%)
Begin van de werken	2de kwartaal 2022
Einde van de werken	2de kwartaal 2025

Brussel
BELGIË

CENTRE DE COMMUNICATION NORD

In april 2019 sloten ATENOR, AG Real Estate en AXA IM een partnerschapsovereenkomst om samen een grootschalig project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontwikkelen. Deze overeenkomst voorziet in de ontwikkeling van een gemengd kantoor-, winkel- en woningproject, uitrustingen en een mobiliteitshub op de site van CCN, die grenst aan het Noordstation.

De site staat momenteel bekend als het Centre de Communication Nord (CCN) en heeft alle troeven in handen voor een herontwikkeling die symbool staat voor een nieuw stadsleven. Gelegen in het hart van een wijk waar onlangs een ingrijpende transformatie van start ging, moet dit project een perfecte weergave zijn van toekomstige steden waar dichtheid, functievermenging en kwaliteitsvolle openbare ruimtes hand in hand gaan.

Vanwege zijn ligging geniet CCN van een uitzonderlijke verbinding met het openbaar vervoersnetwerk, want het beschikt over een geïntegreerd busstation en een directe toegang tot het Noordstation en de metro.

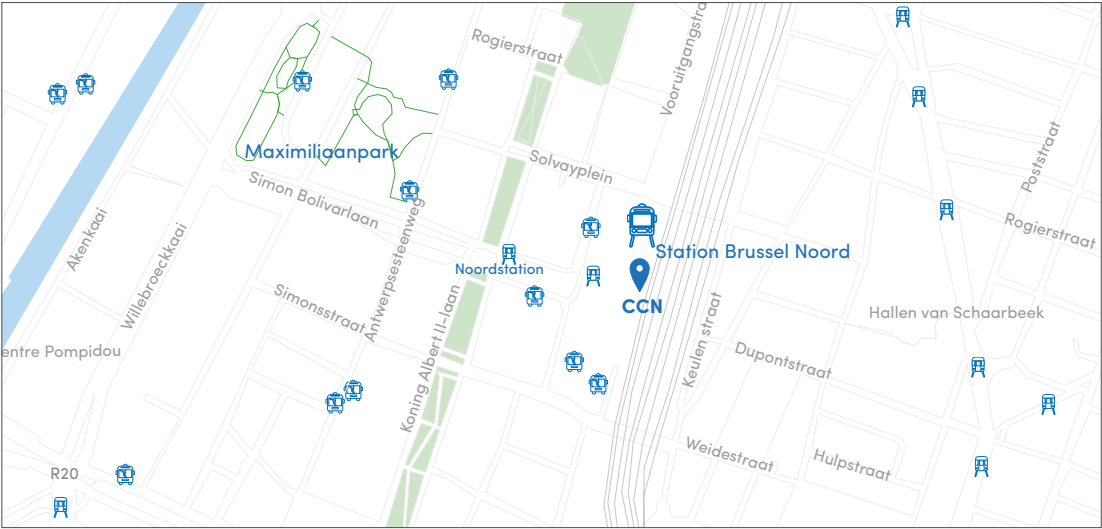
De multidisciplinaire en internationale vereniging Architectes Assoc+, Multiple en TVK werd aangesteld als architect-stedenbouwkundige, verantwoordelijk voor de ontwikkeling. Hun voorstel is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de bijzonderheden van de omgeving en zorgt enerzijds voor coherentie binnen de gemengdheid van het project en anderzijds voor een maximale verbinding tussen alle vervoermiddelen die er geconcentreerd zijn (openbaar vervoer, gedeelde,

zachte en traditionele mobiliteit).

In termen van stedelijkheid vormt het project de hoeksteen van de vernieuwing van de Noordruimte en toont het de ambitie om er zowel een vloeiende doorgang als een aangename woon- en werkomgeving van te maken.

Het project respecteert de strenge duurzaamheids- en comfort criteria en beoogt het behalen van de BREEAM “Excellent” en WELL “Gold” certificaten. Een diepgaande analyse zal eveneens worden uitgevoerd om de landschappelijke en ecologische inrichting van de site te verbeteren. Het project zou eventueel voorzien in groenzones, een stadsmoestuin en groendaken.

Het team van architecten en stedenbouwkundigen is reeds aan het werk om dit omvangrijke project zo snel mogelijk op te leveren. Een eerste vergunningsaanvraag voor de afbraak van het bestaande gebouw werd reeds zomer 2020 ingediend en zal worden gevolgd door de indiening van een bouwvergunning in de lente van 2021. De afbraakwerken zouden van start kunnen gaan in 2021 na het vertrek van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) die het gebouw in gebruik heeft tot april 2021.



Ligging	Centre de Communication Nord (CCN), Brussel, België
Project	Gemengd geheel (130.000 m ²) : kantoren, winkels, woningen, uitrustingen en mobiliteitshub
Eigenaars	ATENOR SA, AXA IM en AG Real Estate
Architecten	Architectes Assoc+, TVK, Multiple
Begin van de werken	2021
Einde van de werken	2027

Brussel
BELGIË

BEAULIEU

In december 2019 bevestigde ATENOR nog maar eens haar aanwezigheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het hart van de gemeente Oudergem, dankzij de aankoop van de 2 zogenaamde “BEAULIEU”-gebouwen.

In oktober 2019, sloot ATENOR een overeenkomst met IMMO-BEAULIEU voor de aankoop van de zogenaamde “BEAULIEU” gebouwen gelegen in de gelijknamige laan 5-7 en 9-11 te Oudergem. Het derde gebouw van het Espace Beaulieu is eigendom van AG Real Estate, namens haar aandeelhouder AG Insurance.

Deze twee gebouwen die aangekocht werden door ATENOR, met een totale oppervlakte van 24.500 m² en daterend uit 1993 bevinden zich binnen het gebied van het RPA Herrmann-Debroux dat momenteel onderzocht wordt. Met deze stedenbouwkundige ingreep, wil de overheid de samenhang en de leefkwaliteit rond deze belangrijke toegangspoort tot de stad versterken.

Van bij de aankoop door ATENOR waren de gebouwen van het Espace beaulieu reeds in gebruik door de Europese Commissie. In december 2020 kondigde ATENOR de verlenging aan van de vruchtgebruikovereenkomst tussen ATENOR SA en de Europese Unie voor twee van de drie gebouwen van het Espace Beaulieu. Het vruchtgebruik dat oorspronkelijk eindigde op 31 december 2020, werd verlengd voor een periode gaande van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De Europese Commissie kan dit vruchtgebruik echter eenzijdig verlengen voor een bijkomende periode van 6 maanden tot 30 juni 2022.



De gebouwen van het Espace beaulieu, berucht om hun verouderde staat, waardoor belangrijke renovatiewerken nodig zullen zijn, hebben deel uitgemaakt van een gezamenlijke studie uitgevoerd door ATENOR en AG Real Estate om het beste economische en ecologische alternatief te bepalen voor hun herontwikkeling. Deze zal rekening houden met hun specifieke postmodernistische architectuurstijl waarvan getuige hun inschrijving in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

ATENOR en AG Real Estate dienden samen een aanvraag in tot stedenbouwkundige en milieuv vergunning voor dit geheel in december 2020.

Doel is om met het BEAULIEU project een Nearly Zero Energy prestatie te bereiken waarbij het gebouw geen fossiele energie zal verbruiken en voldoen aan de strengste EPB reglementering waarbij de koolstofbalans op lange termijn tot het strikte minimum herleid is. Het zal BREEAM “Excellent” gecertificeerd zijn en voldoen aan de eisen van het WELL certificaat. Het project voorziet onder andere in de implementatie van een geothermische installatie, het plaatsen van zonnepanelen, de ontwikkeling van 5.000 m² groenzones en de aanleg van groendaken.

ATENOR wil van dit geval van grondige renovatie een voorbeeldige herontwikkeling maken in termen van duurzaamheid en efficiëntie.



Ligging	Beaulieulaan 5-7-9-11, Oudergem, Brussel, België
Project	Kantoorgebouw (24.500 m ²)
Eigenaar	ATENOR SA
Architect	Atelier d’Architecture de Genval
Begin van de werken	2023
Einde van de werken	2025

Deinze
BELGIË

DE MOLENS

In januari 2019 tekenden ATENOR en 3D Real Estate een 50/50 samenwerkingsovereenkomst voor de verwerving van alle aandelen van de vennootschap Dossche Immo NV, eigenaar van een site in het centrum van Deinze, langs de Leie. Met deze investering zet ATENOR haar eerste stappen op de vastgoedmarkt van het Vlaamse Gewest.

De stad Deinze ligt op de as Kortrijk–Waregem–Gent en meer bepaald in de driehoek Brugge, Kortrijk, Gent. Na de fusie met de stad Nevele telt Deinze tegenwoordig bijna 45.000 inwoners en wordt ze beschouwd als een regio met een sterke economische activiteit.

Gelegen in het centrum van deze dynamische stad vormt het project DE MOLENS het archetype van de evolutie van het stedelijk weefsel als gevolg van de industriële veranderingen. De site beschikt over alle nodige troeven om een kwaliteitsvolle stadsontwikkeling mogelijk te maken. De grond geniet van een bevoorrechte locatie en is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als over de weg en bevindt zich vlakbij de winkelstraat Tolpoort.

In overleg met de stad Deinze willen 3D Real Estate en ATENOR er een kwaliteitsvol project ontwikkelen dat voldoet aan de verwachtingen van de stad en haar inwoners. Deze industriële site, die momenteel volledig uit kasseien bestaat, zal omgevormd worden tot een gemengd project van 32.150m², vergezeld van een openbaar groen park van meer dan 5.000 m² en 1.500 semipublieke groenzones.



Ligging	Tolpoortstraat 40, Deinze, België
Project	Gemengd project: woningen (29.450 m²), winkels (2.700 m²) en aanvullende functies
Eigenaars	Dossche Immo SA (50% ATENOR SA – 50% 3D Real Estate NV)
Architect	Reiulf Ramstad Architects, URA en B2Ai
Begin van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2021
Einde van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2025

De Noorse architect Reiulf Ramstad Architects (RRA) werd gekozen als hoofdarchitect voor de uitwerking van het masterplan en het ontwerp van het project, en de Belgische architecten URA voor het ontwerp van een deel van het project. Het Belgische architectenbureau B2Ai werd gekozen als uitvoerend hoofdarchitect. De omgevingsinrichting wordt ontworpen door het Atelier Arne Deruyter.

Een stedenbouwkundige vergunning voor een eerste deel van het project werd eind 2020 verkregen. Deze vergunning betreft de bouw van een ondergrondse parking, 106 woonéenheden en 765 m² aanvullende functies om het project te stimuleren. De werken zouden begin tweede kwartaal 2021 moeten starten.

Dankzij zijn architectonische uitmuntendheid en duurzame aanpak zal het project bijdragen tot de versterking van de aantrekkelijkheid van het centrum van Deinze.

In overleg met de lokale vertegenwoordigers werken ATENOR en 3D Real Estate actief aan de toekomstige commercialisering van het project.

Terhulpen
BELGIË



LES BERGES DE L'ARGENTINE

In januari 2015 kocht ATENOR de voormalige site van de “Papeteries de La Hulpe” om er een gemengd project met kantoren, woningen, uitrustingen en winkels/vrije beroepen te ontwikkelen. Deze investering werd vervolgens aangevuld met de aankoop van het aangrenzend perceel, dat voorheen gebruikt werd als garage, om de samenhang van het project te vergroten.

ATENOR, dat reeds talloze jaren in Terhulpen verankerd is, is actief betrokken bij de essentiële evolutie van de gemeente met respect voor haar erfgoed en historisch verleden. Als stadsontwikkelaar, heeft ATENOR heel wat ervaring met het doen herleven van verouderde wijken. Deze voormalige, in onbruik geraakte site wil ze dan ook omvormen tot een dynamische en levendige wijk.

LES BERGES DE L'ARGENTINE voorziet in de ontwikkeling van een voorbeeldig gemengd project dat zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen het centrum en de stationswijk. De architectuur van het project zal o.a. geïnspireerd zijn op het dorpse karakter van de bestaande gebouwen in de omgeving terwijl tegelijkertijd modern en duurzaam bouwen wordt bevorderd.

Bijzondere aandacht zal ook worden besteed aan de omgeving en de groenzones. Het project, dat aan een Natura 2000 gebied grenst, zal nieuwe openbare groenzones omvatten. Doel is om de natuur en vooral de rivier l'Argentine weer volledig tot hun recht te laten komen.

De eerste fase van het project bestond uit het behoud en herstel van het opmerkelijke historische gebouw aan de straatkant om er kantoren, 4 appartementen en een ondergrondse parking achteraan onder te brengen Ongeveer 4.250 m² flexibele en modulaire

ruimte is beschikbaar voor bedrijven die op zoek zijn naar een groene, atypische en kwaliteitsvolle werkomgeving. De werken van deze eerste fase werden in maart 2019 opgeleverd en tal van huurders namen reeds hun intrek in het gebouw.

In december 2019 sloot ATENOR een partnerschapsovereenkomst met Immobilière du Cerf, eigenaar van het aangrenzend perceel van meer dan 6 hectare. Doel is om de ontwikkeling van de rest van de site verder te zetten via een gemeenschappelijk project. Dit alles in samenspraak met de overheid (Gemeentelijke Belangenzone – Zone d'Enjeu Communal).

Dit gemeenschappelijk project, dat momenteel in studiefase zit, bestaat uit de volledige rehabilitatie van de rest van de industriële site en het aangrenzend perceel door er zo'n 22.000 m² woningen, 5.000m² seniorenflats en enkele vrije beroepen te ontwikkelen, in het hart van een groen park. Hiertoe zal de Unieke Omgevingsvergunning in de lente van 2021 worden aangevraagd.

Op termijn, zal ATENOR de voormalige industriële site van de “Papeteries de La Hulpe” omvormen tot een heuse duurzame, gemengde en generatieoverschrijdende wijk, die zachte mobiliteit, respect voor het milieu en respect voor het erfgoed van de gemeente aanmoedigt.



Ligging	Rue François Dubois 2, Terhulpen, België
Project	Gemengd project: woningen (± 22.000m²), seniorenflats (± 5.000m²), vrije beroepen (± 400m²) en kantoren (4.250m²).
Eigenaar	ATENOR SA en Immobilière du Cerf
Architecten	MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU
Begin van de werken (fase 1)	3 ^{de} kwartaal 2017
Einde van de werken (fase 2)	Eind 2024

Terhulpen
BELGIË

NYSDAM OFFICE PARK

In 1997 begon ATENOR via de vennootschap HEXATEN SA met de aanleg van een luxe-Business Park op de bijzondere site van het domein NYSDAM in Terhulpen.

Gelegen in het hart van een prachtige omgeving, vlakbij het kasteel van Terhulpen en het landgoed Solvay, geniet het NYSDAM OFFICE PARK van het dubbele voordeel van een functionele stedelijke nabijheid en een landelijke en rustige omgeving.

Door de jaren heen is de toegankelijkheid van de site bevestigd. Het NYSDAM OFFICE PARK geniet vandaag van een directe buslijn die bezoekers in slechts 5 minuten verbindt met het treinstation van Terhulpen, maar ook van fietsenstallingen en elektrische laadpalen. De site ligt ook op 15 km van Brussel en niet ver van de ring en de E411.

NYSDAM OFFICE PARK biedt meer dan 15.600 m² kantoren en bestaat uit 2 vleugels van 6 en 7 verdiepingen die uitkijken op een gemeenschappelijke begane grond. Het is het voorbeeld bij uitstek van een gebouw dat is uitgerust om aan de eisen van hedendaagse

bedrijven te voldoen. Het voorziet in ontspanningsruimtes, een fitnesszaal en een conciërgeservice die een waaiër aan diensten biedt. Op de begane grond van het gebouw, ingericht als een grote coworkingruimte, is “BUZZYNEST” ondergebracht, een bedrijfsincubator die hulp en advies biedt aan jonge startups die hun eerste stappen zetten in de digitale sector.

In 2019 heeft NYSDAM OFFICE PARK verschillende renovaties ondergaan. De inkomhal op de begane grond en verschillende verdiepingen werden volledig heringericht. De binnenplaats van het gebouw werd opnieuw ontworpen en er zijn nieuwe buitenparkings aangelegd voor bezoekers en leveranciers.

Eind 2020 is NYSDAM OFFICE PARK voor 100% verhuurd en zijn er gerenommeerde huurders terug te vinden zoals BDO, IMERYS, TAKTIK, UNIFIED POST, STANTEC en ATENOR.



STADSCENTRUM VAN
TERHULPEN OP 500 M

KASTEEL VAN TERHULPEN
OP 2 KM

STATION VAN TERHULPEN
OP 2,4 KM

IN HET HART VAN HET PARK VAN
HET DOMEIN SOLVAY

LAADSTATIONS VOOR
ELEKTRISCHE AUTO'S

Bergen
BELGIË

AU FIL DES GRANDS PRES

In augustus 2012 sloot ATENOR een overeenkomst voor de aankoop van twee percelen grond in de wijk van het toekomstige station «Calatrava» in Bergen. De werken zijn gestart in 2015 en beogen het ontwikkelen van een nieuwe duurzame wijk met woningen, kantoren en buurtwinkels.

AU FIL DES GRANDS PRÉS is strategisch gelegen in een wijk die een grondige verandering ondergaat, tegenover het winkelcentrum Les Grands Prés. De site is gelegen nabij het bioscoopcomplex Imagix, de tentoonstellingsruimte Mons Expo en het congrescentrum ontworpen door de architect Daniel Libeskind. Het project ligt ook dicht bij het nieuwe station in aanbouw, onder toezicht van de architect Calatrava, dat dienst zal doen als brug tussen deze nieuwe wijk en het historisch centrum van Bergen.

ATENOR deed een beroep op architectenbureaus DDS-Partners, H&V Architecture en A2M, aan landschapsarchitect Laurent Miers en aan stedenbouwkundig bureau JNC International om er een project rond een residentieel park inclusief kantoren uit te werken.

Het project is onderverdeeld in twee zones die in twee verschillende fasen zullen worden ontwikkeld. De eerste fase bestaat uit 8 woongebouwen met in totaal 266 woonéenheden die allemaal opgeleverd en verkocht zijn.

De tweede fase behelst de ontwikkeling van meer dan 14.600 m² kantoren en ongeveer 350 appartementen. De vergunning voor het kantoorgedeelte werd in november 2019 uitgereikt. De 3 eerste woongebouwen zitten momenteel in de ontwerpfase.

Deze tweede fase van het project is sterk gericht op duurzaam ontwerp en beantwoordt aan strikte criteria op vlak van comfort en energiebesparing. De gebouwen beschikken onder meer over zonnepanelen, laadpalen voor elektrische wagens, een intelligent verlichtingssysteem en verschillende soorten energiebeheersing. Het kantoorgedeelte van het project zal onder meer voldoen aan de NZEB vereisten (Nearly Zero Energy Building).

Bijzondere aandacht werd eveneens besteed

aan de omgeving en de groenzones. AU FIL DES GRANDS PRES voorziet in een landschapspark van meer dan 20.000 m² met een overvloed aan hoogstammige bomen. Om de biodiversiteit aan te moedigen en een ecologisch netwerk te verzekeren, zal de site doorkruist worden door een levende haag. Een boomgaard en plantensoorten die gevleugelde insecten lokken, vervolledigen het gedeelte voorbehouden voor moestuinen.

De zachte mobiliteit wordt aangemoedigd dankzij een ononderbroken voetgangersweg die de verschillende gebouwen verbindt. Talrijke beveiligde fietsenstallingen, kwalitatieve openbare ruimten en speelpleintjes vervolledigen deze veilige en gezellige wijk.

Ook de tweede fase van het project kent een heus succes met de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de drie kantoorgebouwen aan de Belgische openbare instelling Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA), de Federatie Wallonië-Brussel (FWB) en aan TEC HAINAUT, het busnetwerk van de Direction Hainaut van de openbaar vervoerbedrijf (TEC) van het Waalse Gewest (België).



Ligging	Avenue Reine Astrid, Terhulpen, België
Project	Kantoorgebouw (15.600 m²)
Eigenaar	HEXATEN SA (100% ATENOR SA)

Ligging	Site Grands Prés, wijk van het toekomstige "Calatrava" station, Bergen, België
Project	Gemengd geheel: woningen (58.000 m²) en kantoren (14.600 m²)
Eigenaar	Mons Proprieties SA (100 % ATENOR SA)
Architecten	H & V (fase 1), DDS & Partners en A2M
Stedenbouwkundige	JNC International
Landschaps-ontwerpers	JNC International en Laurent Miers
Begin van de werken	Februari 2015 (fase 1)
Einde van de werken	2020 (fase 1)
Fase 2	Lopend



THE STAGE

In juli 2020 deed ATENOR haar intrede op de Nederlandse markt met de ondertekening van een overeenkomst voor de aanwerving van 50% van de aandelen van de Nederlandse onderneming TBMB, die de eigendoms- en ontwikkelingsrechten bezit van een ambitieus project in Den Haag (Nederland).

Dankzij deze aanwerving van 50% van de aandelen van de onderneming TBMB, afgerond in december 2020 kon ATENOR haar eerste stappen zetten in Nederland, meer bepaald in Den Haag. De onderneming TBMB bezit de eigendomsrechten van het ambitieus project THE STAGE dat gelegen is op de hoek van de Verheeskade en de Lulofsstraat.

Het project voorziet in de afbraak van de huidige verouderde gebouwen en in de bouw van een nieuw residentieel gebouw van ongeveer 56.450 m². 520 studentenflats en 387 appartementen zouden er worden opgetrokken, aangevuld met een commercieel gedeelte op de begane grond. De vergunning wordt verwacht tegen 2021.

Tegelijkertijd creëerden ATENOR en de ondernemingen Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Myb de projectonderneming Laakhaven

Verheeskade II BV waarvan ATENOR 50% van de aandelen zal houden. Deze onderneming nam de eigendoms -en ontwikkelingsrechten over van verschillende naburige eigenaars van het project THE STAGE, waardoor de ontwikkelingsoppervlakte van het project verhoogd kon worden.

Deze volledige herinrichting strookt met de structurele visie die Den Haag heeft voor het Central Innovation District. Trouw aan haar rol als stadspromotor, wenst ATENOR actief deel te nemen aan de stedelijke renovatie van Den Haag via deze eerste vastgoedontwikkeling op de Nederlandse markt.

In functie van de opportuniteiten, wenst ATENOR haar aanwezigheid in Nederland de komende jaren te bevestigen door meer projecten te ontwikkelen in andere steden van het land.



Ligging	Verheeskade 105, 107, 187-197, Den Haag, Nederland
Project	Gemengd geheel: woningen (53.650 m²), en winkels (2.800 m²)
Eigenaar	Verheeskade I TBMB (50% ATENOR SA)
Architecten	Vakwerk Architecten
Begin van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2022
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2025



VERHEESKADE II

In juli 2020 deed ATENOR haar intrede op de Nederlandse markt met THE STAGE, een ambitieus project bestaande uit woningen en winkels in Den Haag (Nederland). Deze investering werd vervolgens aangevuld met de aankoop van de aangrenzende percelen, om de oppervlakte van de ontwikkeling te vergroten.

Parallel met de ontwikkeling van het project THE STAGE, creëerden ATENOR en de ondernemingen Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Myb de projectonderneming Laakhaven Verheeskade II BVE. Deze onderneming nam de eigendoms -en ontwikkelingsrechten over van verschillende naburige eigenaars van het project THE STAGE. Deze zullen worden toegewezen aan de ontwikkeling van het project VERHEESKADE II. ATENOR zal 50% van de aandelen van deze onderneming bezitten.

Deze uitbreiding van het project in de Verheeskadestraat omvat de afbraak van de verouderde gebouwen en biedt een bijkomend ontwikkelingspotentieel van meer dan 100.000 m² bovengronds waaronder een voornamelijk residentiële oppervlakte en een sokkel met gemengde functies.

Met de projecten THE STAGE et VERHEESKADE II, zal een oppervlakte van in totaal meer dan 153.000 m² worden ontwikkeld in de Verheeskadestraat.

Deze volledige herinrichting strookt met de structurele visie die Den Haag heeft voor het Central Innovation District. Trouw aan haar rol als stadspromotor, wenst ATENOR actief deel te nemen aan de stedelijke renovatie van Den Haag via deze eerste vastgoedontwikkeling op de Nederlandse markt.

In functie van de opportuniteiten, wenst ATENOR haar aanwezigheid in Nederland de komende jaren te bevestigen door meer projecten te ontwikkelen in andere steden van het land.



Ligging	Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, Den Haag, Nederland
Project	Gemengd geheel: woningen (100.000 m²), en winkels (15.000 m²)
Eigenaar	Laakhaven Verheeskade II BV (50% ATENOR SA)
Architecten	Vakwerk Architecten (masterplan)
Begin van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2023
Einde van de werken	4 ^{de} kwartaal 2027

Belval
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



UNIVERSITEIT VAN LUXEMBURG
OP 750 M

WINKELCENTRUM
BELVAL PLAZA OP 600 M

STATION VAN BELVAL
OP 1 KM

PARK VAN BELVAL
OP 1 KM

LAADSTATIONS VOOR
ELEKTRISCHE AUTO'S

TWIST

In juli 2017 won ATENOR na een architectuurwedstrijd van AGORA het ontwikkelingsproject voor perceel 46 in de wijk Square Mile. Dit stuk grond bevindt zich in de nieuwe pool voor residentiële en tertiaire ontwikkeling van het grondgebied van de gemeenten Sanem en Esch-sur-Alzette, in het Groothertogdom Luxemburg.

Na het succes van het NAOS project (opgeleverd in juli 2019), wenste ATENOR haar inplanting in Belval te bevestigen door de verwerving van een tweede stuk grond in dit snel veranderende gebied. Dit nieuwe project heeft betrekking op de bouw van een gemengd gebouw van 15.050 m² bestaande uit kantoren, woningen, winkels en ondergrondse parkeerplaatsen.

Het project TWIST helpt het voormalig industrie-terrein nieuw leven in te blazen door er een dynamische stadswijk met veel toekomstperspectief van te maken.

Ontworpen door architectenbureau Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes in Luxemburg voldoet TWIST perfect aan de doelstellingen van de wedstrijd op het gebied van functionele vermenging en autonomie, sociale pluraliteit, maar ook duurzaamheid. TWIST beoogt namelijk het behalen van de BREEAM “Excellent” en WELL “Gold Ready” certificaten.

Het project is ingedeeld in de vorm van een

huizenblok met op de begane grond winkels en kantoren waarop aan de ene kant een woongebouw van 9 verdiepingen en aan de andere kant een kantoorgebouw van 5 verdiepingen zal worden opgetrokken. Op het dak van het woongebouw en op dat van de winkels zullen twee toegankelijke tuinen worden aangelegd. Bij de landschapsinrichting zal TWIST een bijzondere aandacht besteden aan de ecologische waarde van de site. Het project voorziet onder andere in de creatie van meer dan 400 m² groenzones en de aanleg van een extensief groendak van 1.100 m².

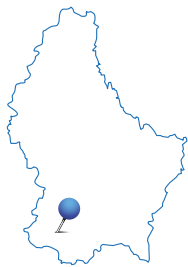
De definitieve stedenbouwkundige vergunning werd in augustus 2020 verkregen, zodat de bouwwerken kunnen worden opgestart. De oplevering is voorzien voor het vierde kwartaal van 2023.

TWIST wijst duidelijk op de wens van ATENOR om de ontwikkeling van innovatieve en grootschalige vastgoedprojecten op de site van Belval voort te zetten in samenwerking met AGORA, die instaat voor de stedelijke ontwikkeling van deze nieuwe wijk.



Ligging	Boulevard du Jazz, Boulevard de la Recherche, Belvaux (Sanem), Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd geheel: kantoren (10.100 m²), woningen (4.200 m²) en winkels (750 m²)
Eigenaar	ATENOR LUX SA (100% ATENOR SA)
Architecten	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes
Begin van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2021
Einde van de werken	4 ^{de} kwartaal 2023

Belval
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



UNIVERSITEIT VAN LUXEMBURG
OP 200 M

WINKELCENTRUM
BELVAL PLAZA OP 500 M

STATION VAN BELVAL
OP 650 M

PPARK VAN BELVAL
OP 2 KM

LAADSTATIONS VOOR
ELEKTRISCHE AUTO'S

SQUARE 42

Na een raadpleging op initiatief van AGORA, die belast is met de stedelijke ontwikkeling van Belval in het Groothertogdom Luxemburg, werd ATENOR geselecteerd voor de ontwikkeling van Perceel 42 in de Central Square, op grondgebied van de gemeente Esch-sur-Alzette.

Dit derde project dat ATENOR in Belval ontwikkelt, werd vanwege zijn ligging omgedoopt tot SQUARE 42 en bevindt zich in de directe nabijheid van de gebouwen NAOS (14.000 m²) en TWIST (15.060 m²). Het voorziet in de ontwikkeling van een gebouw voor gemengd gebruik, bestaande uit 20.350 m² kantoren en 1.250 m² winkels.

De locatie van de grond is zowel uniek als strategisch, want hij is ideaal gelegen op het kruispunt van de « main office Boulevard », Porte de France en de toekomstige « main pedestrian shopping Street », midden in de Central Square.

Deze dynamische en eigentijdse omgeving zal dit nieuwe gebouw laten profiteren van een mix en diversiteit van functies die zijn samengebracht in het hart van een stedelijk centrum, omringd door een voetgangerszone en kwaliteitsvolle groene ruimtes.

Het door ATENOR voorgestelde project viel op door zijn aanzienlijke stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten. Het voldoet perfect aan de doelstellingen van duurzaamheid maar ook van flexibiliteit bij de inrichting van grote landschapskantoren. SQUARE 42 zal naar verwachting een BREEAM “Excellent” en WELL “Gold Ready” certificering behalen.

Dit nieuwe project wijst op de wens van ATENOR om, in samenwerking met AGORA, bij te dragen aan de ontwikkeling van innovatieve en grootschalige vastgoedprojecten op de site van Belval.



Ligging	Porte de France, Boulevard des Lumières, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd geheel: kantoren (20.350 m²) en winkels (1.250 m²)
Eigenaar	SQUARE 42 SA (100% ATENOR SA)
Architecten	A2M en Moreno Architecture
Begin van de werken	2022
Einde van de werken	2024

Esch-sur-Alzette
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



PERSPECTIV'

In juli 2019 ondertekenden ATENOR en TRACOL IMMOBILIER een partnerschap voor de ontwikkeling van een project van rond de 68.000 m² bovengronds gelegen te Esch-sur-Alzette. De grond die eigendom is van LANKELZ FONCIER Sàrl, bevindt zich op de site te Lankelz en geniet van een uitstekende zichtbaarheid.

Het PERSPECTIV' project bevindt zich op de kruising van de nieuwe toegangsweg tot de stad en de A4 snelweg die Esch-sur-Alzette met de Luxemburgse hoofdstad verbindt. Dankzij deze strategische ligging, is de site ideaal bereikbaar via het openbaar vervoer.

Dit ambitieus project voorziet in de ontwikkeling van 12.800 m² kantoren, 8.000 m² winkels, 38.300 m² woningen en 8.500 m² toegewezen aan de gemeente van Esch-sur-Alzette voor de bouw van kwalitatieve openbare ruimten en infrastructuur met daarin een sportzaal en een sportmuseum.

Terwijl het woongedeelte 355 woningen zal tellen, zal het deel kantoren innovatieve ruimten bevatten uitgerust met de laatste technologieën. De kantoorruimtes zullen flexibel en moduleerbaar zijn en de creativiteit en de wisselwerking tussen de gebruikers bevorderen opdat positieve synergiën zouden ontstaan tussen zowel de gebruikers onderling als met de andere actoren aanwezig op de site. Het project zal ook voorzien in een divers aanbod aan winkels, restaurants, vrijetijdsbesteding en ontspanningsfaciliteiten en ruime openbare buitenzones.

PERSPECTIV' beoogt het behalen van de BREEAM "Excellent" en WELL "Gold Ready" certificaten. Het project bundelt alle voordelen en faciliteiten van grootsteden, maar is tegelijk ook avantgardistisch en innoverend. Het strookt met de wens op



vernieuwing van de politieke overheden van de stad Esch-sur-Alzette.

Ontworpen door het architectenbureau Wilmotte & associés, bijgestaan door het plaatselijk kantoor WW+, combineert PERSPECTIV' gedurfde architectuur, kenmerkend voor de open geest van het project en perfecte integratie in de omgeving. Het indienen van de stedenbouwkundige vergunning is voorzien voor het derde kwartaal van 2021.

In september 2020 legden ATENOR en TRACOL IMMOBILIER hun partnerschap formeel vast, na de opheffing van alle opschortende voorwaarden.

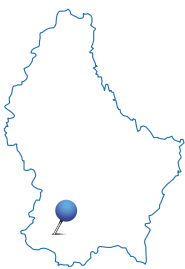
In het verlengde hiervan stemde de gemeenteraad voor de Punctuele wijziging (Modification ponctuelle – MOPO) van het bijzonder plan van aanleg (Plan d'Aménagement Particulier – PAP) van het project zodat vooruitgang kon worden geboekt op administratief vlak.

Als geëngageerde stedelijke actoren delen ATENOR en TRACOL IMMOBILIER de ambitie om te werken aan projecten die overeenstemmen met de evoluties inherent aan de steden en die beantwoorden aan de maatschappelijke uitdagingen en verwachtingen van de burgers op vlak van nabijheid, mobiliteit, duurzaamheid, veiligheid en gezelligheid. PERSPECTIV' is de concrete invulling van deze perfecte harmonie van de knowhow.



Ligging	Rue Jos Kieffer, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd geheel: woningen (38.300 m ²), kantoren (12.800 m ²), winkels (8.000 m ²) en collectieve uitrustingen (8.500 m ²)
Eigenaars	ATENOR LUX SA & Tracol Immobilier SA
Architecten	Wilmotte & associés et WW+
Begin van de werken	4 ^{de} kwartaal 2021
Einde van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2026

Leudelange
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



BUZZ

In november 2017 kocht ATENOR een grond van ongeveer 16.800 m², op het bedrijventerrein «Am Bann» in Leudelange met het oog op de oprichting van een "new generation" kantoorgeheel.

ATENOR was reeds aanwezig in de stad Luxemburg en Belval en koos voor Leudelange en meer in het bijzonder voor het bedrijventerrein "Am Bann" om haar aanwezigheid in het Groothertogdom Luxemburg te bevestigen.

Gelegen in één van de economische uitbreidingszones van de stad Luxemburg vormt het project BUZZ een strategische locatie voor bedrijven die zich willen vestigen of willen uitbreiden in het Groothertogdom Luxemburg en zo nieuwe toekomstige talenten aantrekken. De site ligt vlakbij het verkeersknooppunt Croix de Cessange (snelwegen A4 en A6), op enkele minuten van de Luxemburgse hoofdstad, en is bereikbaar vanuit België, Frankrijk en Duitsland.

Het ontwerp van het project werd toevertrouwd aan de tijdelijke vereniging van de architectenbureaus E. urbain en Jaspers-Eyers & Partners. De vier gebouwen van het project zullen getuigen van hedendaagse architectuur en met elkaar in verbinding staan via interne loopbruggen en buitenpromenades om een optimale flexibiliteit te bieden.

BUZZ overstijgt de traditionele functies door ruimtes te creëren die in het teken staan van

diensten die het leven van de gebruikers van de gebouwen, maar ook van de mensen actief op de hele site, gemakkelijker maken. Het project beantwoordt eveneens aan strikte duurzaamheids –en comfortcriteria. Het zal onder andere zijn uitgerust met zonnepanelen en laadplaatsen voor elektrische wagens.

BUZZ beoogt het behalen van het internationaal BREEAM "Very Good" certificaat en het SECO Comfortlabel. Dit label in het leven geroepen door SECO Luxemburg, streeft naar meer comfort voor de werknemers waarbij de kosten voor bouw, onderhoud en energie relatief laag blijven.

De bouwvergunning werd afgeleverd in september 2018 en de grondwerken gingen van start op 4 april 2019. Op 26 september 2019 werd officieel de eerste steen gelegd door de burgemeester van de gemeente Leudelange.

In december 2018 kondigde ATENOR aan dat ze een overeenkomst heeft gesloten voor de verkoop van BUZZ aan een door Fidentia Belux Investments nog op te richten vennootschap. ATENOR blijft verantwoordelijk voor de bouw en verhuur van het project BUZZ.

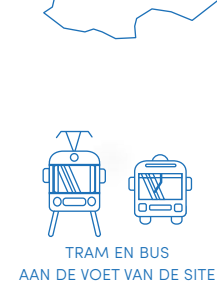


Ligging	Rue Jean Fischbach 19-23, Leudelange, Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd geheel: kantoren (16.550 m ²) en winkels (250 m ²)
Eigenaar	Fidentia Belux Investments
Architecten	AM E.urbaïn en Jaspers-Eyers & Partners
Begin van de werken	2 ^{de} kwartaal 2019
Einde van de werken	2 ^{de} kwartaal 2021

Bezons
FRANKRIJK

COM'UNITY

In juli 2017 kocht ATENOR via een Franse dochteronderneming een eerste site in de Parijse regio. Het project COM'UNITY staat symbool voor de eerste voet die ATENOR op de Franse markt zet.



COM'UNITY geniet van een strategische ligging en een uitzonderlijke bereikbaarheid. Het is gelegen in het hart van de Péri-Défense markt van Parijs, in Bezons. De site is gemakkelijk bereikbaar via het openbaar vervoer en de verkeersassen. Het ligt ook dicht bij de afrit van de A86 snelweg, aan de voet van de tramlijn T2, 12 minuten van La Défense en op 25 minuten van de Place de l'Etoile.

Toen ATENOR de site overkocht van Sequano Aménagement, was er een vergunning uitgereikt voor de ontwikkeling van 32.500 m² kantoren.

In november 2017 heeft ATENOR een nieuwe vergunning aangevraagd om het gebouw te optimaliseren op het gebied van duurzame ontwikkeling. Deze vergunning werd uitgereikt in februari 2018, waardoor de ontwikkelingsoppervlakte kon worden uitgebreid naar 33.800 m² kantoren.

Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met HRO, een Frans bedrijf voor projectmanagement. In de afgelopen 20 jaar heeft HRO bijna 600.000 m² ontwikkeld, voornamelijk in de sector Péri-Défense.

De architectuur van het project is van de hand van het prestigieuze agentschap Skidmore, Owings and Merrill (SOM), architecten van het One World Centre in New York en Burj Khalifa in Dubai, dat samenwerkt met het Parijse bureau SRA-Architects. De interieurinrichting werd dan weer toevertrouwd aan het kabinet Alberto Pinto.

COM'UNITY is ontworpen om aan de nieuwe verwachtingen van de arbeidswereld te voldoen. COM'UNITY zal de gebruikers een ruim aanbod aan diensten voorstellen waaronder een cafetaria-ruimte, een brasserie, een onafhankelijk restaurant, een auditorium met 170 zitplaatsen, lounges voor gebruik eigen aan de site, een conciërgedienst, een fitnessruimte met sauna en hammam, toegankelijke terrassen, groenzones, privétuinen en 198 parkeerplaatsen voor fietsen om de zachte mobiliteit aan te moedigen. De

begane grond van het gebouw zal eveneens zijn uitgerust met een ruimte die open zal staan voor het publiek (ERP-geklasseerd).

COM'UNITY streeft naar de internationale BREEAM "Excellent" en WELL V2 "Gold" certificeringen en de lokale HQE (High Environmental Quality) "Effinergie + RT 2012 - 40%" certificering. Deze laatste heeft als doel om de milieu-impact op korte en lange termijn voor de bouw of herbestemming te beperken, maar ook gezonde en comfortabele leefomstandigheden te garanderen voor de gebruikers.

In december 2020 heeft ATENOR, via haar Franse dochteronderneming, een kapitaalverhoging door middel van schuldopneming van €40M voor haar COM'UNITY-project doorgevoerd, waardoor zij de ontwikkeling kan voortzetten.

De bouwwerken werden in oktober 2018 opgestart en de oplevering van het gebouw is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021.

Het project zal zeker de belangstelling wekken van de Péri-Défense markt voor grote nieuwe gebouwen, met hoge energieprestaties en die profiteren van een omringende kwalitatieve omgeving aan zeer competitieve economische voorwaarden. Het is bovendien verdeelbaar in loten van 1.000 m².

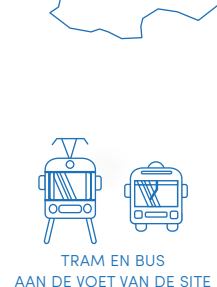


Ligging	1-3 rue Emile Zola, Bezons (Regio Parijs), Frankrijk
Project	Kantoorgebouwen (33.800 m²)
Eigenaars	BDS une fois SAS (99% ATENOR SA en 1% HRO)
Architecten	SRA / SOM
Begin van de werken	Oktober 2018
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2021

Bezons
FRANKRIJK

U'MAN

In het verlengde van COM'UNITY kreeg ATENOR in oktober 2018 een tweede grond in handen aan de oevers van de Seine. Deze nieuwe investering bevestigt de aanwezigheid van ATENOR in de Parijse regio en op de Franse markt.



Het project U'MAN voorziet in de ontwikkeling van 25.450 m² kantoren, waarvan 2.300 m² oppervlakte die wordt uitgetrokken voor diensten zoals een cafetaria-ruimte, een co-working space, vergaderzalen, een luxerestaurant, een fitnessruimte met sauna en hammam en een conciërgedienst.

U'MAN is ontworpen om aan de nieuwe verwachtingen van de arbeidswereld te voldoen. Het wordt uitgerust met terrassen op alle niveaus, een landschapstuin die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de patio op de begane grond en 169 parkeerplaatsen voor fietsen om de zachte mobiliteit te bevorderen. Het gebouw krijgt ook een ruimte die openstaat voor het publiek (ERP-geklasseerd).

U'MAN zou de internationale BREEAM "Excellent" en de lokale HQE (High Environmental Quality) "Effinergie + RT 2012 - 40%" certificering moeten behalen. Deze laatste heeft als doel om de milieu-impact op korte en lange termijn voor de bouw of herbestemming te beperken, maar ook gezonde en comfortabele leefomstandigheden te garanderen voor de gebruikers.

De grond werd gekocht via een Eenzijdige Verkoopbelofte onder de opschortende voorwaarde dat de bouwvergunning wordt verkregen. De bouwvergunning werd verkregen in juli 2019 en ATENOR werd dan ook eigenaar van het terrein door de ondertekening van de aankoopakte in september 2020.

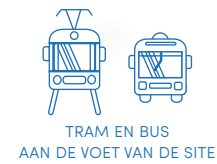
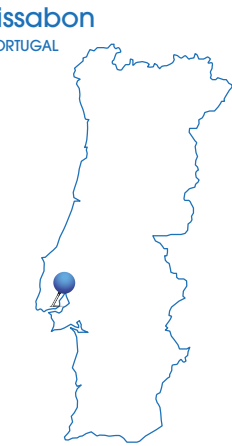
Om een harmonieuze ontwikkeling van de site te garanderen, parallel met die van het project COM'UNITY, werd het ontwerp van U'MAN opnieuw toevertrouwd aan het bureau Skidmore, Owings en Merrill in samenwerking met het Parijse kantoor SRA-Architects en het kabinet Alberto Pinto voor de interieurinrichting.

In december 2020 heeft ATENOR, via haar Franse dochteronderneming, een kapitaalverhoging door een inbreng in contanten van 250 K € voor haar U'MAN-project doorgevoerd, waardoor zij de ontwikkeling kan voortzetten.

Het doel van dit project is om het aanbod van COM'UNITY aan te vullen door een nieuwe pool te creëren waar bedrijven hun intrek kunnen nemen. Het gebouw zal de mogelijkheid tot verdeling in loten van 1.000 m² voorzien.



Ligging	Rue Jean Jaurès, Bezons (Regio Parijs), Frankrijk
Project	Kantoorgebouwen (25.450 m²)
Eigenaar	BDS deux fois SAS (100% ATENOR SA)
Architecten	SRA / SOM
Begin van de werken	3 ^{de} kwartaal 2021
Einde van de werken	2 ^{de} kwartaal 2024



WELLBE

In mei 2019 kocht ATENOR een grond in het centrum van Lissabon en zette daarmee haar eerste stappen op de Portugese markt. Op deze grond zal een gemengd kantoor- en winkelproject van ongeveer 30.000 m² worden gebouwd.

Deze eerste aankoop in het hart van de Portugese hoofdstad bevindt zich in het centrum van de wijk van de voormalige Wereldtentoonstelling van 1998, dat nu Park der Naties heet.

Het Park der Naties is een hedendaagse, dynamische en multifunctionele wijk met woningen, concert- en tentoonstellingszalen, winkels, restaurants, culturele ruimtes, enz. Al deze functies zijn met elkaar verbonden door talloze tuinen en hoogwaardige buitenruimtes.

Ideaal gelegen in het hart van deze nieuwe stadswijk geniet het project WELLBE van een ongelooflijk uitzicht op de Taag en van uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (bus, metro en trein) van en naar het centrum van Lissabon en de rest van het land. Het ligt ook op 7 minuten rijden van de internationale luchthaven van Lissabon en op 7 minuten lopen van het station d’Oriente en van het “Centro Vasco da Gama”, één van de meest aantrekkelijke winkelcentra van de stad.

Onderworpen aan een Plano de Pormenor (lokaal BBP – Bijzonder Bestemmingsplan), voorziet het project in de ontwikkeling van ongeveer 27.850 m² kantoren, 1.250 m² bovengrondse winkels en private en openbare parkeerplaatsen.

Het kantoor Saraiva + Associados en A2M zijn

verantwoordelijk voor de architectuur van dit project en dienden de bouwvergunning eind november 2019 in. WELLBE zal ook uitgerust zijn met de laatste technologieën op vlak van energiecontrole en duurzaamheid en voorziet onder andere de plaatsing van een honderdtal zonnepanelen.

Bovenop zijn architectonische kwaliteiten besteedt het project WELLBE speciale aandacht aan het milieu en groenzones. Op de site zou er een nieuwe groenzone moeten komen van 1.000 m² (embasamento) die toegankelijk zal zijn voor het publiek alsook 400 m² groene privéterrassen.

WELLBE is het eerste project in Portugal dat voorgecertificeerd werd door het IWBI (International WELL Building Institute). Op termijn beoogt het project de certificaten BREEAM “Excellent”, WELL “Platinum” en Passive House. WELLBE werd reeds “class A” voorgecertificeerd door de lokale ADENE certificering (Agência para a Energia), het nationaal agentschap voor energie dat als missie heeft activiteiten van openbaar nut te het ontwikkelen op vlak van energie, waterefficiëntie en mobiliteit.

Het begin van de werken is voorzien voor het eerste trimester van 2021, na het behalen van de uitvoerbare vergunningen.



Ligging	Avenue Mediterrâneo, Avenue Dom João II, Avenue Ulisses en Passeio Báltico, Lissabon, Portugal
Project	Gemengd geheel: kantoren (27.850 m²) en winkels (1.250 m²)
Eigenaar	ATENOR SA
Architecten	S+A en A2M
Begin van de werken	2021
Einde van de werken	2023



AM WEHRHAHN

In november 2018 zette ATENOR voet op de Duitse markt met de aankoop, via een nieuwe dochteronderneming, van een stuk grond in het hart van Düsseldorf.

Met zijn 600.000 inwoners wordt Düsseldorf niet alleen beschouwd als de administratieve hoofdstad van Noord-Rijnland-Westfalen, maar ook als de industriële en financiële hoofdstad van deze bloeiende regio. Het is een dynamische markt die volop in expansie is.

Het project AM WEHRHAHN geniet van een uitstekende locatie. Het is gelegen aan één van de belangrijkste verkeersaders van het stadscentrum, als het ware bovenop een metrostation, en biedt op loopafstand toegang tot de beroemde winkelstraat Königsallee.

De site herbergt momenteel een supermarkt van ongeveer 700 m² die wordt verhuurd aan “REWE”, één van de marktleiders in Duitsland, en waarvoor al een nieuw huurcontract van 15 jaar is getekend.

Het project voorziet in de grondige renovatie van de supermarkt en de bouw

van 33 overhangende wooneenheden en ondergrondse parkeerplaatsen. In totaal zou het zo’n 2.900 m² aan woningen en 1.350 m² aan winkelruimte moeten tellen. AM WEHRHAHN wil ook de ecologische waarde van de site verbeteren door het plaatsen van intensieve en uitbreidbare groendaken.

Op termijn zal het project beantwoorden aan de vereisten van de lokale certificering EnEV (Energieeinsparverordnung) en dus voldoen de verplichte Duitse energienormen.

Het project AM WEHRHAHN beschikt reeds over een vergunning en de bouwwerken voor de eerste fase gingen reeds in april 2020 van start.

Wat de commercialisering betreft worden er contacten onderhouden met potentiële investeerders voor de verkoop “als één geheel” van het project.



Ligging	Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Duitsland
Project	Gemengd geheel: woningen (2.900 m²) en winkels (1.350 m²)
Eigenaar	Wehrhahn Estate SA (100% ATENOR SA)
Architecten	Mielke + Scharff Architekten
Begin van de werken	2 ^{de} kwartaal 2020
Einde van de werken	2 ^{de} kwartaal 2022

Düsseldorf
DUITSLAND



TRAM EN BUS
OP 350 M



METROLIJN
U71 HEINRICHSTRASSE
OP 350 M



ZOO PARK
OP 1 KM



CENTRAALSTATION VAN
DÜSSELDORF OP 5 KM



UNIVERSITEIT VAN DÜSSELDORF
OP 9 KM

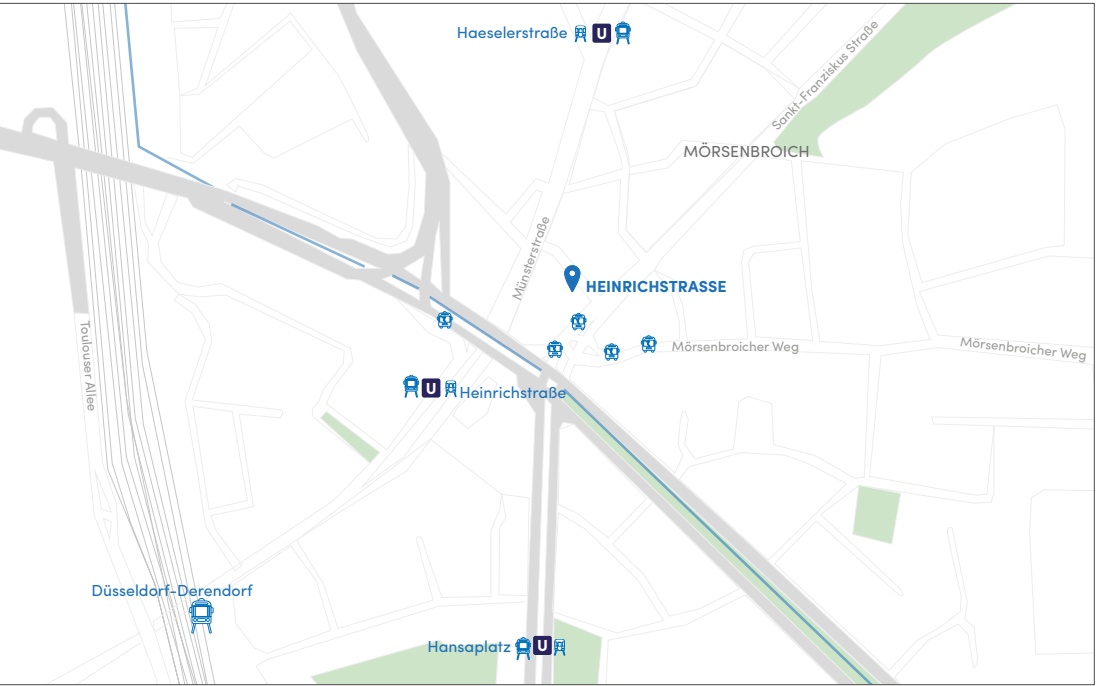
HEINRICHSTRASSE

In juli 2020 breidde ATENOR haar activiteiten in Duitsland uit met de ondertekening via een nieuwe dochteronderneming van een verkoopovereenkomst betreffende de verwerving van een tweede project in Düsseldorf, hoofdstad van deelstaat Nordrhein-Westfalen (Noordrijn-Westfalen).

Reeds aanwezig in Düsseldorf met residentieel project AM WEHRHAHN, bevestigde ATENOR haar activiteiten op de Duitse markt met de aankoop van een nieuw stuk grond waarop een kantoorproject zal worden ontwikkeld.

Het project HEINRICHSTRASSE geniet een rechtstreekse verbinding met het metrostation “Heinrichstraße” en het kruispunt genaamd “Mörsenboicher-Ei”. Rechtover de iconische ARAG toren, geniet het een opmerkelijke zichtbaarheid in een universitaire wijk in volle evolutie.

Het project voorziet in de bouw van een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 14.000 m² waarvan de stad Düsseldorf reeds de mogelijkheid tot wederopbouw heeft goedgekeurd, via geanticipeerde beslissing (Bauvorbescheid). ATENOR voorziet dus om het project binnen afzienbare tijd te lanceren.



Ligging	Heinrichstraße 169, 40239 Düsseldorf, Duitsland
Project	Kantoorgebouwen: (14.000 m²)
Eigenaar	NRW Developpement (100% ATENOR SA)
Architecten	HPP Architekten
Begin van de werken	2 ^{de} kwartaal 2022
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2023

Warschau
POLEN



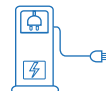
UNIVERSITEIT VAN WARCHAU
OP 120 M



METROLIJN M1 (SLUZEW)
OP 800 M



STATION VAN WARCHAU
CENTRUM OP 8 KM



LAADSTATIONS VOOR
ELEKTRISCHE AUTO'S



RECHT OVER HET
SLUZEWSKI MEER

LAKE SIDE

In februari 2018 deed ATENOR haar intrede op de Poolse markt met de aankoop van twee kantoorgebouwen te Warschau genaamd UNIVERSITY BUSINESS CENTER. De twee gebouwen zullen als twee onafhankelijke projecten worden ontwikkeld, respectievelijk onder de naam LAKESIDE en UNIVERSITY BUSINESS CENTER II.

De twee gebouwen liggen in de wijk van Śłużewiec, dichtbij de universiteit van Warschau. Deze wijk wordt gekenmerkt door een dynamische omgeving in volle ontwikkeling en was voor ATENOR een uitstekende opportuniteit om haar eerste stappen te zetten op de Poolse markt.

De twee projecten maken deel uit van het Masterplan dat door de Universiteit van Warschau werd opgestart en stellen een ontwikkeling van het grondgebied voor die een aanzienlijke verbetering van de rechtstreekse omgeving van de twee gebouwen met zich meebrengt.

Het eerste gebouw, gekend onder de naam “UNIVERSITY BUSINESS CENTER I” zal afgebroken worden in 2021 en vervangen worden door een nieuw en groter klasse A kantoorgebouw dat de certificaten BREEAM “Outstanding” en WELL

“Gold” zou moeten behalen. Dit nieuwe gebouw zal herdoopt worden tot LAKESIDE vanwege zijn ligging in het hart van een groen park tegenover een meer.

LAKESIDE zal voorzien in een huuroppervlakte van 26.500 m² aan kantoren en zo een open en flexibele werkomgeving garanderen. Dit zal worden aangevuld met een breed gamma aan inrichtingen zoals een eetruimte, een caféhoek, fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische wagens. Een bouwaanvraag werd in maart 2020 ingediend. De werken zouden begin 2021 moeten starten.

Voor de uitvoering van dit project heeft ATENOR Grupa 5 geselecteerd, een architectenbureau met aanzienlijke ervaring in kantoorgebouwen in Mokotow.



Ligging	Szturmowa 2, Warschau, Polen
Project	Kantoorgebouwen (26.500 m²)
Eigenaar	Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR SA)
Architect	Grupa 5
Begin van de werken	2021
Einde van de werken	2024

Warschau
POLEN



UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

In februari 2018 deed ATENOR haar intrede op de Poolse markt met de aankoop van twee kantoorgebouwen te Warschau genaamd UNIVERSITY BUSINESS CENTER. De twee gebouwen zullen als twee onafhankelijke projecten worden ontwikkeld, respectievelijk onder de naam LAKESIDE en UNIVERSITY BUSINESS CENTER II.

De twee gebouwen liggen in de wijk van Służewiec, dichtbij de universiteit van Warschau. Deze wijk wordt gekenmerkt door een dynamische omgeving in volle ontwikkeling en was voor ATENOR een uitstekende opportuniteit om haar eerste stappen te zetten op de Poolse markt.

Terwijl het eerste gebouw, UNIVERSITY BUSINESS CENTER I, zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw kantoorgebouw LAKESIDE gedoopt, behield het tweede gebouw zijn oorspronkelijke naam, zijnde UNIVERSITY BUSINESS CENTER II.

Dit gebouw, dat recenter is dan het eerste en BREEAM “Very Good” gecertificeerd zal tijdelijk in zijn oorspronkelijke staat behouden blijven.

Het gebouw van 19.000 m² is momenteel volledig verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology, Emerson Process Management en Ashland Ingredients Poland. ATENOR zal de relaties met deze huurders actief blijven beheren om de mogelijkheid maximaal te benutten om sommigen van hen na de verschillende ontwikkelingsfasen op de site te houden.

Naarmate de ontwikkeling van het eerste gebouw (LAKESIDE) vordert, zal ATENOR ervoor zorgen dat het tweede gebouw wordt afgestemd op de markt en zal er worden nagegaan of het nuttig is om het gebouw te renoveren of de huurcontracten te verlengen.



Ligging	Szturmowa 2A, Warschau, Polen
Project	Kantoorgebouw (19.000 m ²)
Eigenaar	Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR SA)

Warschau
POLEN



FORT 7

In mei 2019 verwierf ATENOR een terrein met een opmerkelijke oppervlakte nabij de luchthaven Frederic Chopin in Warschau. Het doel is om er een gemengd project van ongeveer 250.000 m² te ontwikkelen.

In 2019 heeft ATENOR via een nieuwe Poolse dochteronderneming een akkoord gesloten voor de overname van één van de grootste percelen die nog beschikbaar zijn binnen de stadsgrenzen van Warschau.

De inrichting van de bestemmingsvoorwaarden laat de bouw toe van meer dan 250.000 m², die voornamelijk zullen worden gebruikt voor de ontwikkeling van kantoren, woningen, hotels en/of congrescentra en diensten.

Eind september 2019 werd een architectuurwedstrijd gelanceerd voor het stedelijk ontwerp van de site. Na deze wedstrijd werd het architectenkantoor JEMS Architekci weerhouden voor de ontwikkeling van dit nieuwe project dat zo multifunctioneel mogelijk zal zijn met de inrichting van een belangrijk aandeel woonéénheden. FORT 7 beoogt het behalen van de BREEAM “Excellent” en WELL “Gold” certificaten.

De site is uitstekend gelegen en heel goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Hij ligt in de buurt van 5 buslijnen en het busstation van

de luchthaven. De twee andere dichtstbijzijnde stations zijn ook gemakkelijk te voet bereikbaar. De site heeft ook een toegangspunt dat rechtstreeks is verbonden met de snelweg die leidt naar de ringweg, en met het hoofdwegenet.

Deze omvangrijke ontwikkeling bevindt zich bij de ingang van de verkeersas tussen het stadscentrum en de luchthaven die als “Business Corridor” voorbestemd is om een vooraanstaande plaats in te nemen op de vastgoedkaart van Warschau. Deze as is gegeerd door bedrijven op zoek naar een financieel betaalbaar en performant mobiliteitsalternatief voor hun vestiging.

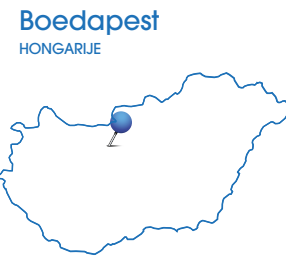
De vastgoedmarkt in Warschau is de grootste en meest actieve in Centraal-Europa. Zowel door de ontwikkeling van multinationals als door de groei van de binnenlandse vraag kent de verhuur van kwaliteitsvolle kantoorruimten al enkele jaren een groot succes.

Dit project biedt ATENOR een nieuwe opportuniteit om haar positie op een zeer aantrekkelijke Centraal-Europese markt te bevestigen.



Ligging	Jamesa Gordona Bennetta 12, Warschau, Polen
Project	Gemengd geheel: kantoren (220.000 m ²) en specifieke regelingen (30.000 m ²)
Eigenaar	Brookfort Investments sp z.o.o (100% ATENOR SA)
Architect	JEMS Architekci
Begin van de werken	2021
Einde van de werken	2029





VACI GREENS

VACI GREENS is het eerste project dat ATENOR heeft ontwikkeld in Boedapest. Opgetrokken langs de Boulevard Vaci Ut groeide dit kantoorcomplex van meer dan 120.000 m² al snel uit tot het ‘succesverhaal’ van de Hongaarse markt.

VACI GREENS is een van de belangrijkste en meest geslaagde megaprojecten in Boedapest van de afgelopen 7 jaar. Met dit omvangrijk project, handelde ATENOR als pionier op de Hongaarse markt. Ten eerste, in 2011, waarbij VACI GREENS, om te beantwoorden aan de klimaatuitdagingen het eerste project van de Hongaarse hoofdstad was dat het BREEAM “Excellent” certificaat behaalde. Ten tweede, toen ATENOR in 2019, bekommert om het welzijn van de gebruikers, als eerste bouwpromotor aankondigde dat al haar gebouwen in Hongarije zouden beantwoorden aan de Access4you criteria, aangepast voor personen met specifieke noden.

De VACI GREENS gebouwen behaalden eveneens verschillende «International Real Estate Awards» en wonnen in 2019 en 2020 de zilveren medaille in de kantoorcategorie op de «Prix D’Excellence Awards» van de FIABCI, de meest prestigieuze vastgoedontwikkelingswedstrijd ter wereld.

VACI GREENS bestaat uit 6 gebouwen: De kantoorgebouwen VACI GREENS “A”, “B”, “C”, “E” en “F” werden ontworpen door TIBA Architect Studio en het gebouw “D” werd ontworpen door Vikár en Lukács Architect Studio.

In februari 2017 werd het eerste gebouw (VACI GREENS A) verkocht aan een Hongaarse investeerdersgroep. Het gebouw werd voltooid in september 2013 en is volledig verhuurd aan verschillende internationaal bedrijven.

Het tweede gebouw (VACI GREENS C) dat in juni 2015 werd voltooid, is 100 % verhuurd aan General Electric. In december 2016 werd dit gebouw verkocht aan het Tsjechische investeringsfonds ZFP realitni, dat wordt beheerd door ZFP Investments.

Het derde gebouw (VACI GREENS B), waarvan de bouw in maart 2016 werd afgerond, werd een jaar later verkocht aan het Hongaarse vastgoedfonds OTP Prime Ingatlanbefektetesi Alap en is eveneens voor 100% verhuurd.

Het vierde gebouw (VACI GREENS D) werd in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd en is voor 100% verhuurd aan gerenommeerde huurders waaronder Unilever, Aon en Atos en aan de divisie European Business Service van Ford. Dit gebouw werd eveneens verkocht aan een Hongaars privéfonds.

In april 2018 kreeg ATENOR de stedenbouwkundige vergunning voor de laatste twee blokken (E en F), waarmee het startschot werd gegeven voor de bouw ervan.

Het vijfde gebouw (VACI GREENS E), dat werd opgeleverd in oktober 2020 werd in 2020 verkocht aan een Hongaars privéfonds met als opdracht om het te verhuren. 40% zijn reeds verhuurd aan grote informatica en software ontwikkelingsbedrijven en aan detailhandelaars.

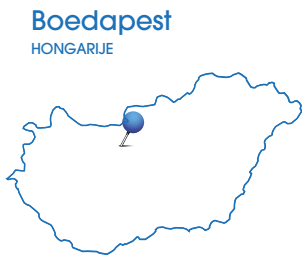
Tenslotte is het zesde gebouw (VACI GREENS F), opgeleverd in mei 2020 reeds voor 73% verhuurd. In november 2020 sloot ATENOR een verhuurcontract met Mazars, die zich zo voevoegt bij NN Assurances, Sanofi en Intrum Justitia, één van de grootste internationale management -en incassobedrijven. Dit commercieel succes werd snel gevolgd door de verkoop van het gebouw aan een Hongaars privaat vastgoedfonds.

De verkoop van dit laatste gebouw sluit het VACI GREENS project af en bevestigt het vermogen van ATENOR om grootschalige kwalitatieve projecten op te leveren die voldoen aan de vraag zowel van lokale investeerders als internationale huurders.

Dankzij de uitstekende samenwerking met de lokale overheden, is ATENOR erin geslaagd om de ergonomie van het VACI GREENS project voortdurend aan te passen aan de behoeften van de markt en er een zeer innoverend, succesvol en erkend complex van te maken ATENOR is blij om op zo’n plechtige manier deze 13 jaren werk af te sluiten. Váci Greens is niet alleen een paradepaardje in Hongarije, maar neemt ook een vooraanstaande plaats in binnen de volledige Europese portefeuille van ATENOR.



Ligging	Váci út, Budapest, Hongarije
Project	Kantoorcomplex van 6 afzonderlijke gebouwen
Eigenaar	City Tower KFT (100 % ATENOR SA) voor de gebouwen E en F
Architecten	TIBA Epitesz Studio KFT (Boedapest) en Vikar & Lukacs KFT (Boedapest)
Begin van de werken	Januari 2011
Einde van de werken	2013 (Vaci Greens A) – 2015 (Vaci Greens C) – 2016 (Vaci Greens B) – 2018 (Vaci Greens D) – 2020 (Vaci Greens E & F)



ARENA BUSINESS CAMPUS

Eind augustus 2017 kocht ATENOR een grond gelegen aan de Boulevard Hungária, in het centrum van de Hongaarse hoofdstad met als doel om er een campus van vier kantoorgebouwen te ontwikkelen, met een totale oppervlakte van meer dan 80.000 m².

Het project ARENA BUSINESS CAMPUS geniet een zeer goede ligging aan de Boulevard Hungária, één van de belangrijkste verkeersaders van Boedapest, die het stadscentrum met de luchthaven verbindt. De site geniet ook van de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer en van winkels die verband houden met de kantoorfunctie. Hij bevindt zich op 3 minuten te voet vanaf het metrostation Stadionok en vlakbij het winkelcentrum Aréna.

Het project omvat de bouw in fasen van een moderne campus van 4 duurzame en heel kwalitatieve kantoorgebouwen, met een oppervlakte van 72.650 m², die vallen onder categorie “A +”. Het geheel zal worden aangevuld met kwalitatieve handelsruimtes.

Ontworpen als een heuse kleine wijk in de stad onderscheidt ARENA BUSINESS CAMPUS zich door zijn architecturale uitmuntendheid en durf. De gebouwen worden met elkaar verbonden door voetgangersbruggen en buitenpromenades. Er zullen buitenpleinen, overdekte zones en groene ruimten worden ontworpen om samenwerking, creativiteit en productiviteit in de hand te werken.

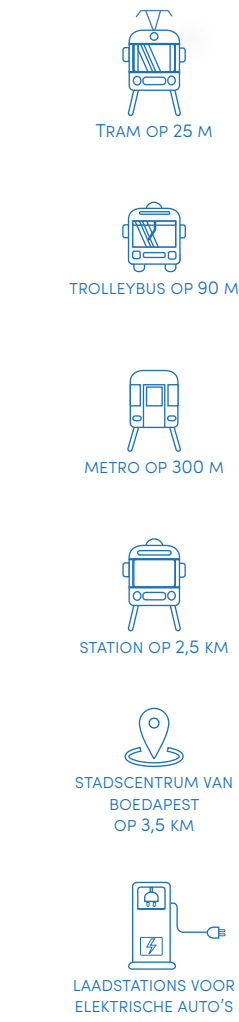
Alle bouwvergunningen voor gebouwen A, B, C en D werden in de loop van 2018 uitgereikt en de eerste bouwwerkzaamheden gingen van start in de lente

van 2018.

Het eerste gebouw van 21.000 m² (ARENA BUSINESS CAMPUS Building A) werd in april 2020 opgeleverd, waardoor de gebruiksvergunning in mei 2020 kon worden verkregen. Ondertussen wordt de bouw van het tweede gebouw (ARENA BUSINESS CAMPUS Building B) verdergezet waarvan de voltooiing voorzien is voor het tweede kwartaal van 2021. De werken zijn gestart in oktober 2019.

In september 2020 heeft gebouw A het BREEAM “Excellent” certificaat behaald. Op termijn zouden de 4 gebouwen van het project ARENA BUSINESS CAMPUS dit BREEAM “Excellent” certificaat moeten behalen. Ze zijn eveneens ontworpen om te voldoen aan de vereisten van het Hongaars Access4You label dat het comfort en de toegankelijkheid beoogt voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden.

Huurcontracten werden reeds getekend voor de oppervlakten van het gebouw A, dat eind 2020 voor 16% verhuurd was. In september 2020 ondertekende ATENOR een verhuurcontract met Cargill Hongarije dat zich vervolgens aansloot bij de bedrijven Costa Coffee en Freshland en een medisch centrum. Onderhandelingen lopen voor de verhuur van andere oppervlakten.



Ligging	Hungária krt, Boedapest, Hongarije		
Project	Gemengd project: kantoren(72.650 m²) en winkels (7.650 m²)		
Eigenaar	Hungaria Greens KFT (100% ATENOR SA)		
Architecten	Vikar & Lukacs		
Begin van de werken	2018		
Einde van de werken	Gebouw 1 – A: opgeleverd in mei 2020	Gebouw 3 – C: oplevering gepland voor het 2 ^{de} kwartaal 2022	
	Gebouw 2 – B: oplevering gepland voor het 2 ^{de} kwartaal 2021	Gebouw 4 – D: oplevering gepland voor het 2 ^{de} kwartaal 2023	



ROSEVILLE

In maart 2019 kocht ATENOR, via haar Hongaarse dochteronderneming, 8 percelen in district 3 van Boedapest om er een gebouw met kantoren en winkels van ongeveer 16.200 m² te ontwikkelen.

Dit nieuwe kantoorproject biedt een gebouw met drie verdiepingen dat uitsteekt op een enorme binnentuin, aangevuld met een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen. Het geheel zal worden vervolledigd met handelsruimtes op de begane grond.

Het team Artonic Design werd aangesteld als architect om een innovatief project te ontwikkelen dat zal voldoen aan de BREEAM “Excellent” certificatiecriteria. Het project zal met de laatste technologieën worden uitgerust en biedt onder andere parkeerplaatsen voor elektrische wagens, een intelligent verlichtingssysteem, een koolstof en energie emissie controlesysteem, groendaken, groenzones, enz.

ROSEVILLE zal eveneens volledig voldoen aan de vereisten van het Hongaars Access4You label dat het comfort en de toegankelijkheid beoogt voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden.

De percelen liggen langs de Donau, in het hart van District 3 van Boedapest. Gekend onder de naam

Óbuda trok district 3 de aandacht van de Europese Unie, die de renovatie van de omgeving van de site heeft gefinancierd, in het kader van het project “Óbuda Promenade”, afgerond in 2017.

Gelegen op 300 meter van het winkelcentrum ‘Új Udvar’ (‘New Court’) is de site gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer en over de weg. Dankzij de recent gebouwde bruggen Arpad en Megyeri liggen het stadscentrum en de snelwegen M0-M3 slechts op een paar minuten rijden met de auto. Het gebied is ook goed bereikbaar met bus en tram.

De locatie is één van de belangrijkste concurrentievoordelen van deze site, die al tal van potentiële huurders trekt.

De sloopvergunning werd verkregen in mei 2019 en de twee bestaande gebouwen op percelen 82 en 84 van de Becsi straat werden gesloopt. De definitieve stedenbouwkundige vergunning werd in september 2020 verkregen, zodat de funderingswerken kunnen worden opgestart.



Ligging	Rue Becsi 68-84, Boedapest, Hongarije
Project	Gemengd geheel: kantoren (12.050 m²) en winkels (4.150 m²)
Eigenaar	Bécsi Greens KFT (100% ATENOR SA)
Architect	Artonic Design
Begin van de werken	2 ^{de} kwartaal 2020
Einde van de werken	2 ^{de} kwartaal 2022



BAKERSTREET

In juli 2019 kocht ATENOR een nieuwe grond in het 11e arrondissement van de Hongaarse hoofdstad. Dit project voorziet in de ontwikkeling van 18.650 m² kantoren en winkels.

Het project is ideaal gelegen in de wijk Buda Zuid, op het kruispunt van de Szeremi en Hengermalom wegen, die één van de bekendste wijken van Boedapest is vanwege de nabijheid van universiteiten, de gemakkelijke toegang en het grote aantal groene ruimtes.

De toegankelijkheid vormt één van de grootste troeven van deze wijk in constante evolutie. Hij wordt bediend door de nieuwe metrolijn 4, een nieuw tram- en busnetwerk, en is rechtstreeks verbonden met de snelwegen M1 en M7. De wijk voorziet eveneens in een ruime waaier aan diensten, zoals winkelcentra, restaurants, cafés, sport- en recreatiefaciliteiten.

Deze site ligt op slechts 400 meter van het winkelcentrum Újbuda en op 700 meter van de Donau. Dankzij de nabijheid van de Rákóczi-brug zijn het stadscentrum en de arrondissementen van zuidelijk Pest redelijk snel bereikbaar.

De sloop van het vastgoedcomplex, dat vroeger een bakkerij was, werd voltooid en de site werd volledig gesaneerd. Meer dan 4.690 m³ vervuilde aarde werd afgevoerd. De procedure voor de bouwvergunning loopt en de aflevering van de

vergunning is voorzien voor januari 2021. De oplevering is voorzien voor het derde kwartaal van 2022.

De voormalige bakkerij zal binnenkort plaats maken voor een kantoorgebouw van categorie “A+” dat milieuvriendelijke oplossingen biedt. Het kantoorproject dat verhuurd zal worden, zal worden aangevuld met een ondergrondse parking op drie niveaus, meer dan 1.800 m² groenzones, een binnentuin en tal van terrassen.

Eind oktober 2019 werd het team van Artonic Design aangesteld als architect om met het ontwerp van het project te beginnen.

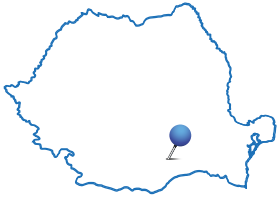
Het project zou het BREEAM “Excellent” certificaat moeten behalen. Doelstelling is om een moderne werkomgeving te creëren die zich makkelijk aanpast aan de voortdurend evoluerende behoeften van de huurders en die beantwoordt aan de hoogste standaarden. Naast de groene certificaten, zal het project ook voldoen aan alle Acces4You vereisten die het comfort en de toegankelijkheid beogen voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden.



Ligging	Hengermalom út 18, Boedapest, Hongarije
Project	Gemengd geheel: kantoren (16.650 m²) en winkels (2.000 m²)
Eigenaar	Szerémi Greens KFT (100% ATENOR SA)
Architect	Artonic Design
Begin van de werken	4 ^{de} kwartaal 2020
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2022



Boekarest
ROEMENIË



HERMES BUSINESS CAMPUS

In 2010 zette ATENOR voet op de Roemeense markt met een ambitieus project van ongeveer 75.000 m² in het hart van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu in Boekarest. Dit project is een heus Roemeens succes, maar ook één van de voornaamste ontwikkelingen van ATENOR.

HERMES BUSINESS CAMPUS is een gemengd kantoor- en winkelproject gelegen in District 2 van Boekarest, in het centrum van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu. Gelegen in één van de meest dynamische administratieve en commerciële zones van de Roemeense hoofdstad, is de campus gemakkelijk toegankelijk met het openbaar vervoer.

Naast deze strategische locatie voldoen de drie gebouwen perfect aan de eisen van nationale en internationale bedrijven. De campus beschikt over de laatste technologieën op vlak van duurzaamheid en energieprestaties. Hij is onder andere uitgerust met een intelligent verlichtingssysteem, zonnepanelen en een energie –en koolstofemissie controlesysteem. Vanwege haar omvang, de flexibele ruimtes en de technische kwaliteiten heeft de HERMES BUSINESS CAMPUS het BREEAM-certificaat “Excellent” verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning werd in januari 2010 uitgereikt, waardoor de Roemeense vennootschap NGY Properties Investment (100% dochteronderneming van ATENOR) kon beginnen met de bouw van de gebouwen. De drie kantoorgebouwen (HBC 1, HBC 2 en HBC 3) werden in verschillende fasen opgetrokken en de bouwwerkzaamheden gingen respectievelijk in 2010, 2014 en 2015 van start.

De twee gebouwen HBC 1 en HBC 2, die in maart 2014 en maart 2016 werden opgeleverd, zijn inmiddels

volledig verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals DB Schenker, Luxoft, Lavalin, Mondelez, de Nederlandse ambassade, Xerox, enz.

Het laatste gebouw HBC 3 werd in maart 2017 opgeleverd. Het is volledig ingenomen door Genpact, de wereldleider in “bedrijfsprocessen”, en dat voor nog minstens de komende zeven jaar.

Het verhuursucces van HERMES BUSINESS CAMPUS bevestigt dat het project perfect inspeelt op de eisen van de Roemeense markt. De huurcontracten voor deze gebouwen werden reeds vernieuwd en genereren rond de 11,8 miljoen euro huurinkomsten per jaar.

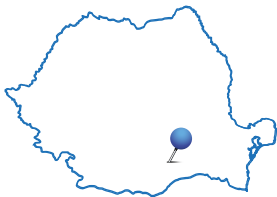
In augustus 2020 kondigde ATENOR de ondertekening aan, via haar Roemeense dochteronderneming van een financiering van 80 miljoen euro met pbb Deutsche Pfandbriefbank en Erste Bank, twee internationale banken actief in Centraal-Europa. Deze financiering, voor een periode van 5 jaar (2020-2025) betreft drie gebouwen van het vastgoedcomplex en stelt ATENOR in staat om haar financieringsbronnen en looptijden te diversifiëren.

ATENOR heeft de intentie om de gebouwen te verkopen aan een internationale investeerder. Gezien het aantrekkelijke rendement op het geïnvesteerde kapitaal en de tenuitvoerlegging van de nieuwe financiering, beschikt ATENOR over de nodige flexibiliteit om bij internationale investeerders optimale verkoopvoorwaarden te bedingen.



Ligging	Boulevard Dimitrie Pompeiu 5-7, Boekarest, Roemenië
Project	Geheel van 3 kantoorgebouwen (75.200 m ²)
Eigenaar	NGY Properties Investment SRL (100% ATENOR SA)
Architect	West Group Architecture SRL
Algemene aanneming	Octagon SA
Begin van de werken	In de loop van 2010 (HBC 1) – In de loop van 2014 (HBC 2) – In de loop van 2015 (HBC 3)
Einde van de werken	Maart 2014 (HBC 1) – Maart 2016 (HBC 2) – December 2016 (HBC 3)

Boekarest
ROEMENIË



BUSHALTE RECHTOVER DE SITE



METRO OP 7 WANDELEN



NICOLAE IORGA PARK OP 200 M



NOORDSTATION VAN BOEKAREST OP 3 KM



LAADSTATIONS VOOR ELEKTRISCHE AUTO'S

DACIA ONE

In juli 2016 kocht ATENOR twee aangrenzende percelen in het historisch hart van Boekarest om er een nieuw kantoorgebouw te ontwikkelen. Deze percelen liggen op het kruispunt van twee van de meest prestigieuze lanen van Boekarest, de Boulevard Dacia en Calea Victoriei. Deze laatste verbindt de zetel van de Roemeense regering met het parlement.

Vanwege zijn unieke centrale locatie is het project bijzonder goed bereikbaar met het openbaar vervoer en geniet het van alle voorzieningen en attracties van het historisch centrum van Boekarest.

Het project omvat twee afzonderlijke gebouwen: een nieuwe kantoorruimte (13.500 m²) en een geklasseerde historische villa (1.500 m²), waarin vroeger de Duitse diplomatieke vertegenwoordiging was gevestigd en die wordt aangevuld met een theater waarvan de voorgevel eveneens beschermd is.

Het project respecteert het historisch karakter van het gebouw volledig. De Villa Casa Cesianu (die dateert van 1893 – 1900) zal gerestaureerd worden in haar originele staat en ondanks grote technische moeilijkheden zal de oude hoofdgevel van het Constantin Tanase Theater (uit 1951) die uitkijkt op Dacia boulevard, worden bewaard, met behoud van al zijn dominante kenmerken.

De renovatievergunning voor de historische villa werd verkregen in het vierde kwartaal van 2018. De werken zijn aan de gang en de villa is reeds volledig verhuurd in toekomstige staat van voltooiing aan Noerr Romania, een vooraanstaand Europees en internationaal advocatenkantoor, opgericht en stevig verankerd in Duitsland.

Naast deze renovatie zal ATENOR een nieuw ultramodern klasse A kantoorgebouw optrekken. De bouwvergunning werd verkregen in januari 2020 zodat de uitvoeringswerken door algemeen aannemer Kész kunnen worden opgestart. De datum voor oplevering van het project is vastgelegd voor het derde kwartaal van 2021. Dit nieuw gebouw werd volledig voorverhuurd in toekomstige staat van voltooiing aan ING Tech, de softwareontwikkelingspool van ING, voor een periode van 10 jaar.

Het zal beantwoorden aan de hoogste energieprestatienormen en zal harmonieus opgaan in de omgeving van het historisch centrum van Boekarest, onder andere dankzij de verbetering van de ecologische waarde van de site door het inrichten van een groenzone van meer dan 1.000 m². Zoals alle projecten die ATENOR momenteel in Roemenië ontwikkelt, voorziet DACIA ONE in het behalen van een BREEAM “Excellent” notering.

ATENOR heeft kunnen vaststellen dat de uitstekend draaiende Roemeense economie een positieve invloed heeft gehad op de vastgoedmarkt in de hoofdstad. Vertrouwend op de dynamiek en de prestaties van deze markt zet ATENOR de contacten met de investeerders voort met het oog op de verkoop van het project.



Ligging	Op de kruising van de Calea Victoriei en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest, Roemenië
Project	Gemengd geheel: kantoren (15.950 m ²) en winkels (350 m ²)
Eigenaar	Victoriei 174 Business Development SRL (100% ATENOR SA)
Architecten	Studio 10M (Boekarest)
Algemene aanneming	Kész Constructii Romania
Begin van de werken	3 ^{de} kwartaal 2019
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2021

Boekarest
ROEMENIË

@EXPO

Eind 2017 kocht ATENOR via haar Roemeense dochteronderneming een grond in het noordwesten van Boekarest. Het doel is om er een kantorencomplex van ongeveer 54.700 m² bovengronds te ontwikkelen.

Vol vertrouwen in het potentieel van de Roemeense markt is ATENOR gestart met de ontwikkeling van een derde project in Roemenië, op de site “Expozitie/ Piata Presei Libere”, recht tegenover Romexpo. Het project kreeg de naam @EXPO en voorziet in de ontwikkeling van drie kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van 54.721 m².

De site is vlot bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als via de weg. @EXPO geniet van een snelle en efficiënte verbinding met de rest van de stad via tal van tram- en metrolijnen. De toekomstige metrolijn die het belangrijkste station van Boekarest verbindt met de internationale luchthaven Henri Coanda is van plan een halte te bouwen op slechts een steenworp afstand van de site. Bovendien is het vanaf @EXPO met de auto minder dan 15 minuten rijden naar het stadscentrum of naar de luchthaven.

Met zijn uiterst performante architectuur en zijn eco-design zal @EXPO voldoen aan de strengste duurzaamheidsnormen om de “BREEAM Excellent”-certificering te behalen. Er zouden innovatieve technologieën gebruikt worden om de werkingskosten te verlagen en het comfort van de gebruikers te verhogen. Het moet onder meer een intelligent verlichtingssysteem omvatten, thermisch geactiveerde slibwanden voor een

bodemwarmtewisselingssysteem, evenals een GBS-systeem waarmee alle energiebronnen (stookruimte, koelstation, luchtbehandelings-eenheden, distributie van watermiddelen) kunnen worden bewaakt en geregeld naar gelang van de omstandigheden buiten (temperatuur en vochtigheid).

De bouwvergunning werd in december 2019 verkregen.

De werken zijn in februari 2020 van start gegaan, na de afronding van de aanbestedingsprocedure voor gespecialiseerde aannemers (structuurwerken en speciale funderingen) en de algemene aannemer met alle vermaarde lokale en internationale spelers die aanwezig zijn op de Roemeense bouwmarkt.

Ontworpen om aan de eisen van de Roemeense markt te voldoen en in te spelen op de hoge huurvraag, krijgt het project @EXPO nu al veel belangstelling van gerenommeerde huurders. In december 2019 werd een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 4.800 m² gesloten met Gameloft®, een ontwikkelaar en uitgever van videogames die deel uitmaakt van de Vivendigroep.

Onderhandelingen over de ondertekening van huurovereenkomsten met andere huurders zijn aan de gang.



Ligging	Expozitieilaan, Boekarest, Roemenië
Project	Gemengd geheel: kantoren (53.750 m ²) en winkels (950 m ²)
Eigenaar	NOR Real Estate SRL (100% ATENOR SA)
Architect	Blue Project
Algemene aanneming	Voinea Construct – Structure works – Ascon Partners – Architecture and MEP works
Begin van de werken	1 ^{ste} kwartaal 2020
Einde van de werken	2 ^{de} kwartaal 2022

Boekarest
ROEMENIË

UP-SITE BUCHAREST

Eind 2018 kocht ATENOR, via een nieuwe Roemeense dochteronderneming, bouwgrond in het hart van de wijk Floreasca/Vacarescu in Roemenië. Het project voorziet in de ontwikkeling van 29.300 m² woningen en een wellnesscentrum van 1.000 m².

Dit nieuwe project krijgt de naam “UP-SITE BOEKAREST”, als verwijzing naar de emblematische UP-SITE toren in Brussel. Dit project is het eerste residentieel project van ATENOR in Centraal-Europa.

UP-SITE BOEKAREST zal 270 appartementen bieden, verdeeld over twee glazen torens van 12 en 25 verdiepingen, boven een gemeenschappelijke begane grond. Deze begane grond en ook de 1^{ste} verdieping die de twee torens verbinden, zullen een wellnesscentrum herbergen en ook ruimte bieden voor diensten. Op termijn zullen deze twee torens de hoogste residentiële gebouwen zijn van de Roemeense hoofdstad.

Het project is ideaal gelegen op de Calea Floreasca laan tussen het Central Business District (CBD) van Boekarest en het Floreasca meer. Het bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van het metrostation Aurel Vlaicu en één van de meest gekende shoppingcentra van Boekarest (Promenada).

Naast zijn unieke ligging en de schitterende uitzichten op de stad, werd dit project ontworpen om het welzijn en de veiligheid van de toekomstige bewoners te garanderen. UP-SITE BOEKAREST zal een reeks diensten voorzien zoals een wellnessruimte, groenzones, een ondergrondse

parking en stockeerruimtes. Het zal ook uitgerust zijn met de nieuwste technologieën op vlak van veiligheid en comfort (gecentraliseerde koel – en verwarmingssystemen met hoog rendement, ventilatiesystemen met warmteterugwinning, smart home oplossingen, intelligente meting, enz.). Het project beoogt de BREEAM “Excellent” en de lokale RoGBC (Romania Green Building Council) certificeringen.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de technische specificaties om concurrentieel te blijven en tegelijk de positionering van ATENOR te weerspiegelen, die gericht is op residentiële producten die kwalitatief zijn.

De bouwvergunning werd in mei 2020 verkregen. De Spaanse architecten Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos zullen, via hun lokale vertegenwoordiger Kickland, zorgen voor de uitvoering van het project in overeenstemming met de Roemeense wetgeving en normen.

Deze nieuwe investering is het logische gevolg van de met succes bekroonde 10-jarige aanwezigheid van ATENOR in Centraal-Europa. De uitstekend draaiende Roemeense economie en de grote vraag naar hoogwaardige woningen waren enkele van de redenen voor deze aankoop.



Ligging	Calea Floreasca, Boekarest, Roemenië
Project	Gemengd geheel: woningen (29.300 m ²) en winkels (1.950 m ²)
Eigenaar	NOR Residential SRL (100% ATENOR SA)
Architecten	Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos
Begin van de werken	2 ^{de} kwartaal 2021
Einde van de werken	3 ^{de} kwartaal 2023

GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2020



BEAULIEU
BRUSSEL

CONFORMITEITSVERKLARING:

De op 31 december 2020 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en bieden een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van ATENOR en de bedrijven in de consolidatiekring.

Het jaarverslag bevat een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de NV ATENOR en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatiekring, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze worden geconfronteerd.

Sidney D. BENS
Chief Financial Officer

Stéphan SONNEVILLE SA
Chief Executive Officer

INHOUD

Verslag van de Raad van Bestuur		97	Nota 16	Vlottende en vaste financiële activa	127
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat		103	Nota 17	Overige vlottende en vaste activa	129
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie		104	Nota 18	Uitgestelde belastingsverplichtingen en -vorderingen	130
Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)		105			
Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen		106	Nota 19	Voorzieningen	131
Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening		107	Nota 20	Vlottende en vaste financiële passiva	132
Nota 1	Belangrijkste boekhoudkundige methodes	107	Nota 21	Overige vlottende en vaste passiva	137
Nota 2	Risicobeheer	112	Nota 22	Voordelen van het personeel	137
Nota 3	Gesegmenteerde informatie	114	Nota 23	IFRS 15 - Informatie	140
Nota 4	Bedrijfsresultaten	116	Nota 24	Voorwaardelijke verplichtingen en geschillen	140
Nota 5	Personeelskosten	117	Nota 25	Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting	140
Nota 6	Overige bedrijfskosten	117	Nota 26	Rechten en verbintenissen	141
Nota 7	Financiële resultaten	118	Nota 27	Deelnemingen	142
Nota 8	Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen		Nota 28	Erelonen van de commissaris	143
		119	Verklaring van de vertegenwoordigers van ATENOR		144
Nota 9	Resultaat en dividend per aandeel	120	Verslag van de Commissaris		145
Nota 10	Kapitaal	121	Statutaire rekeningen van ATENOR NV		148
Nota 11	Goodwill en overige immateriële vaste activa	122	Waarderingsregels		149
Nota 12	Materiële vaste activa	123	Algemene Inlichtingen		150
Nota 13	Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode	124			
Nota 14	Verbonden partijen	125			
Nota 15	Voorraden	126			

ATENOR is een naamloze vennootschap opgericht voor een onbepaalde duur.

Maatschappelijke zetel: Avenue Reine Astrid 92
B-1310 Terhulpen
Tel.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
Ondernemingsnummer: BTW BE 0403 209 303
RPR Nijvel
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 23 april 2021

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheersverslag van het 110ste maatschappelijk boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2020 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2020 bedraagt 24,13 miljoen euro, vergeleken met 37,78 miljoen euro in 2019.

OPBRENGST UIT GEWONE ACTIVITEITEN EN GECONSOLIDEERD RESULTAAT

De opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten op 31 december 2020 bedragen 131,99 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkopen van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, Les Berges de l'Argentine fase 1) voor een totaal van 33,28 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkopen in toekomstige staat van voltooiing van kantoorgebouwen in de projecten Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E voor een totaal van 79,03 miljoen euro, evenals (c) de huurinkomsten van gebouwen Hermès Business Campus (Boekarest), Lakeside en University Business Campus (Warschau) en Nysdam (Terhulpen) voor een totaalbedrag van 15,29 miljoen euro.

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 48,54 M) omvatten voornamelijk het saldo van het bruto-prijssupplement met betrekking tot de overdracht van de participaties in The One Office SA, volgend op de ondertekening van de overeenkomst van vruchtgebruik met de Europese Commissie voor het gebouw, evenals de doorfacturering van de kosten van de inrichtingswerken (€ 33,81 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (geretrocedeerd aan Immo Beaulieu SA) van het Beaulieu-gebouw (€ 6,24 M) evenals de doorfacturering van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 6,51 M).

Het operationeel resultaat bedraagt 40,18 miljoen euro tegenover 52,90 miljoen euro in 2019. Het werd dit jaar voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de appartementen van de verschillende bovengenoemde residentiële projecten (totaal van € 6,38 M), door de resultaten uit de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E (€ 19,19 M), alsook de huuropbrengsten na aftrek van de lasten van de gebouwen HBC, Lakeside, UBC en Nysdam (totaal € 13,73 M) evenals de bijkomende netto-inkomsten met betrekking tot de overdracht van The One Office SA (€ 16,75 M).

Het netto financieel resultaat bedraagt -9,88 miljoen euro, tegenover -9,31 miljoen euro in 2019. De verhoging van de netto financiële lasten is vooral te verklaren door de verhoging van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR gecompenseerd door een hoger aandeel activeringen van de financieringskosten (IAS 23) ten opzichte van 2019.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt 5,15 miljoen euro (tegenover € 5,32 M in 2019). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en belastingverplichtingen gelieerd aan de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten.

Rekening houdend met het voorafgaande, bedraagt **het nettoresultaat** groepsaandeel van het boekjaar 24,13 miljoen euro in vergelijking met 37,78 miljoen euro in 2019.

GECONSOLIDEERDE BALANS

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 261,21 miljoen euro, tegenover 187,05 miljoen euro op 31 december 2019, ofwel 24,7 % van het balanstotaal, een stijging van 74,16 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2019, voornamelijk ingevolge de kapitaalverhoging doorgevoerd in juni 2020.

Op 31 december 2019 bedroeg de netto geconsolideerde financiële schuld 589,54 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 494,53 miljoen euro op 31 december 2019. In oktober 2020 hebben we met succes een nieuwe obligatielening van het type “retail bond” uitgegeven in twee schijven voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. De uitvoering van verschillende projectfinancieringen evenals het gebruik van bestaande kasmiddelen in het kader van de ontwikkeling van de projecten in portefeuille verklaren deze stijging.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 433 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 224,46 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 67,89 miljoen euro, tegenover 45,45 miljoen euro eind 2019.

De “Gebouwen bedoeld voor verkoop” geboekt als “Voorraad” vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 775,71 miljoen euro, een stijging van 167,68 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2019 (608,02 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van (a) de aankoop van de terreinen van de projecten U'man (Bezons), Square 42 (Belval) en Heinrichstrasse (Düsseldorf) voor een totaal van 54,56 miljoen euro, (b), de voortzetting van de werkzaamheden en de studies van de projecten Vaci Greens, Arena Business Campus (Boedapest), Buzz (Leudelange), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site Bucharest (Boekarest), City Dox (Brussel) en Au Fil des Grands Prés (Bergen), voor een totaal van 191,50 miljoen euro en (c) de verkoop van appartementen van de projecten City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie alsook de voorverkoop van de kantoorgebouwen Buzz, Au Fil des Grands Prés en Vaci Green E die de voorraad doen dalen met 75,46 miljoen euro. Het saldo van de nettowijziging van deze post (€ 2,9 M) wordt verdeeld over de andere projecten in ontwikkeling.

EIGEN AANDELEN

Op 31 december 2020, heeft ATENOR LONG TERM GROWTH SA 150.000 ATENOR-aandelen in handen.

Het aantal ATENOR-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedraagt 163.427 (situatie ongewijzigd ten opzichte van december 2019). Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2019) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

PROJECTEN IN DE PORTEFEUILLE

In de loop van 2020 kende de projectenportefeuille een gunstige ontwikkeling. Op 31 december 2020 bevatte de portefeuille 31 projecten voor een ontwikkelingsoppervlakte van ongeveer 1.270.000 m². Als gevolg van de laatste transacties die plaatsvonden aan het begin van het boekjaar 2021, bevat de portefeuille 32 projecten verspreid over 9 landen voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m².

Alle aankopen werden verwezenlijkt in overeenstemming met onze Europese groeistrategie, met een bijzondere aandacht voor het uitvoeren van deze projecten in een onbetwistbare logica van duurzaamheid en certificering.

Dit gezegd zijnde, komt de gecreëerde waarde in de boekhouding van ATENOR duidelijk tot uiting in 3 fasen:

- Een optimaal ontwerp, dat duurzaamheid en rentabiliteit combineert, leidend tot het verkrijgen van bouwvergunningen,
- Een vraaggerichte actieve commercialisatie,
- Een overdracht, over het algemeen in toekomstige staat van voltooiing, aan bewoners of investeerders.

De opmerkingen die volgen bouwen voort op deze fasen.

Ter herinnering, de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van de toegestane bovengrondse oppervlakten (vergunningen) of potentieel bebouw-bare oppervlakten (in studie of onder vergunning). De onderstaande percentages geven de situatie weer op 31 december 2020.

► DE REGIO VAN BRUSSEL (20,39% van de portefeuille)

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (kantoren en woningen)

Zoals overeengekomen bij de ondertekening van de overeenkomst van vruchtgebruik op 29 juni 2020, kwam ATENOR tussenbeide voor de uitvoering van specifieke inrichtingswerken, die in januari 2021 werden afgeleverd.

REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (58.400 m² kantoren)

De procedure voor het aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen wordt voortgezet. De overlegcommissie vond op 20 januari 2021 plaats.

Tezelfdertijd, eindigde de procedure voor de goedkeuring van de verwerving van het nieuw conferentiecentrum door de Europese Unie met de goedkeuring van deze aankoop en de ondertekening van de koopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van vergunningen.

Uiteraard is het nieuw conferentiecentrum een voorbeeldig gebouw en sluit het volledig aan bij de hoofdlijnen van de Europese Green Deal.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 85.390 m²)

De bouw van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) wordt voortgezet. Alle appartementen werden verkocht. In januari 2021, werd fase 3 verkocht in de vorm van een verkoop van de grond met bijbehorende vergunning. De vergunnings-aanvraag betreffende o.a. 171 woningen is in behandeling. Vergunningsaanvragen voor de laatste fasen zijn in voorbereiding.

MOVE'HUB [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 56.000 m²)

Gezien het huidige gebrek aan politieke en administratieve consensus voor het project, dat al vele malen werd herwerkt, hebben ATENOR en haar partner besloten om een nieuwe variant van het project te bestuderen die, wat betreft omvang en toewijzing, binnen het huidige kader van de GSV zou passen. De studies werden overgedragen naar een project met voornamelijk kantoorruimte. Hoe dan ook, de ontwikkeling van dit project behoudt zijn potentieel en zal een onbetwistbare bijdrage leveren aan de wijk op het gebied van mobiliteit, diversiteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

CCN [33% ATENOR] – Gemeenten Schaarbeek & Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ± 130.000 m²)

De studies verlopen naar behoren in de richting van de indiening van een bouwaanvraag voor de volledige site midden 2021. De vergunning voor de “gedeeltelijke afbraak” wordt in de eerste helft van 2021 verwacht.

Het ontwerp van dit project beantwoordt volledig aan de uitdagingen van de mobiliteit en de stedelijkheid die de regering onlangs heeft uitgekozen om open te staan voor een brede openbare raadpleging.

BEAULIEU – Beaulieuiaan 5 tot 11, Oudergem (ongeveer 24.500 m² kantoorruimte)

Een verlenging tot eind 2021 werd met het OIB, de huidige bezetter van de ruimten, afgesloten. Ondertussen bestudeerde ATENOR een ingrijpende renovatie van deze twee panden, in goede verstandhouding met de eigenaar van het naastgelegen gebouw. Een bouwvergunningsaanvraag werd eind 2020 ingediend.

De voorgestelde renovatie belooft voorbeeldig te zijn in termen van erfgoed (behoud van stijl, afmetingen en edele materialen) en in het gebruik van innovatieve materialen en nieuwe technologieën die een “smart” gebruik van het gebouw bevorderen.

► VLAANDEREN (1,26% van de portefeuille)

DE MOLENS [50% ATENOR] – Stadscentrum – Tolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen & winkels – 32.150 m²)

Het verkrijgen van de milieuvergunning is voorzien voor de eerste helft van 2021, zodat de commercialisatie op dat moment van start zal kunnen gaan. De afbraakwerken zijn begin 2021 van start gegaan.

► WALLONIË (7,15% van de portefeuille)

LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (woningen [80% ATENOR] 27.000 m² / kantoren [100% ATENOR] 4.250 m²)

Het project werd herzien om in overeenstemming te zijn met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangegeven in de studies van de Gebieden van Gemeentelijk Belang (Zone d'Enjeu Communal). In januari 2021 heeft een RIP, “Réunion d'information préalable” – Voorinformatiebijeenkomst, eerste stap in het vergunningsaanvraagproces, plaatsgevonden. De vergunningsaanvraag zal in de loop van dit jaar worden ingediend. Ter herinnering, dit project beantwoordt aan de fundamentele principes die onmisbaar zijn geworden in de strijd tegen klimaatverandering, door onder andere te vermijden dat woningen zich buiten de centra verspreiden. Verder verwelkomt het kantoorgebouw zijn 5^{de} huurder en heeft daarmee een bezettingsgraad van 25%.

LE NYS DAM – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.575 m²)

Het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. De inning van de huren lijdt niet onder de huidige uitzonderlijke gezondheidscrisis. ATENOR behoudt haar voornemens om het actief te verkopen zodra de verwachtingen vervuld zijn.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Wijk van de winkelgalerij “Les Grands Prés”, Bergen (gemengd project van 46.000 m²)

De bouwvergunning voor het kantorengedeelte (14.600 m²) werd afgeleverd. De werken zijn gestart, de gebouwen zijn namelijk volledig verkocht (2.900 m² aan de VDAB, 8.600 m² aan de Federatie Wallonië-Brussel en 3.100 m² aan de TEC).

Een bouwvergunning voor een eerste fase bestaande uit 111 woningen werd geweigerd en zal worden herwerkt om aan de specifieke verzoeken van de stad Bergen te voldoen.

Dit project biedt passieve woningen aan om tegemoet te komen aan de groeiende vraag die op de Bergense markt werd vastgesteld.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 5 winkels, 1 kinderopvang)

De verkoop van de laatste appartementen wordt voortgezet.

► NEDERLAND (6,82% van de portefeuille)

THE STAGE (VH I) [50% ATENOR] – Hoek van Verheeskade & Lulofstraat, Den Haag, Nederland (Woningen/winkels – 56.000 m²)

In december 2020 heeft ATENOR een overeenkomst gesloten voor het verwerven van een aandeel van 50% aan de zijde van een gerenommeerde lokale speler. Het project omvat de afbraak van oude bestaande gebouwen en de nieuwbouw van een commerciële gelijkvloers, 520 studentenwoningen en 387 appartementen. De vergunning wordt in 2021 verwacht.

Er werd een verkoop, onder voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning, met de firma Duwo voor de toren bestaande uit studentenkoten gesloten.

VERHEESKADE II [50% ATENOR] – Den Haag, Nederland (Woningen – 115.000 m²)

ATENOR en de bedrijven Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Myb hebben de projectvennootschap Laakhaven Verheeskade II B.V opgericht, waarvan ATENOR 50% bezit. Dit bedrijf heeft de appartements- en ontwikkelingsrechten van verschillende aangrenzende eigenaren van het project “The Stage” overgenomen.

Deze uitbreiding van het project aan de Verheeskade omvat de afbraak van verouderde gebouwen en biedt een bijkomend ontwikkelingspotentieel van meer dan 100.000 m² bovengronds, waarvan een hoofdzakelijk residentieel oppervlakte en een sokkel geanimeerd door gemengde functies.

► LUXEMBURG (6,85% van de portefeuille)

TWIST – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden, winkels – 15.060 m²)

De bouwvergunning werd eind augustus verkregen en de werken zullen binnenkort van start gaan. De commercialisatie van de kantoren en de woningen is gestart.

BUZZ – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m²)

De bouwwerken verlopen volgens planning. Ter herinnering, het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december 2018. De commercialisatie van de kantoorruimten is volop aan de gang.

PERSPECTIV’ (vroeger Lankelz) [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (mix van woningen, winkels en kantoren – 67.850 m²)

De studies worden voortgezet en een vergunningsaanvraag voor het geheel van het project zal eind maart 2021 worden ingediend voor een levering gepland voor eind 2021.

SQUARE 42 – Central Square, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (21.600 m² – mix van kantoren & winkels)

Dit project, verworven ter gelegenheid van een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m² kantoren en 1.238 m² winkels. Een vergunningsaanvraag zal binnenkort worden ingediend en de werken zullen in 2022 van start gaan.

► PARIJS (4,62% van de portefeuille)

COM’UNITY [99% ATENOR] – Bezons (Parijs) – (33.800 m² kantoren)

De bouwwerken worden voortgezet – zonder dat dit gevolgen heeft op de uiterste deadline (derde kwartaal 2021). In een markt die grotendeels vertraagd is, steunt de commercialisatie op gedifferentieerde argumenten, die specifieke oplossingen bieden op de vragen rond arbeidsorganisatie die door de gezondheidscrisis aan de orde gesteld worden. Besprekingen zijn aan de gang.

U’MAN – Bezons (Parijs) – (25.450 m² kantoren)

Dit project, gelegen naast Com’Unity, beschikt, sinds eind 2019, over een bouwvergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is, voor de bouw van 25.450 m² kantoren.

► DÜSSELDORF (1,43% van de portefeuille)

AM WEHRHAHN – Winkelstraat Am Wehrhahn, stadscentrum van Düsseldorf – (4.245 m² woningen & winkels)

De bouwwerken worden verdergezet. De commercialisering richt zich op een verkoop in de toekomstige staat van voltooiing in één blok.

HEINDRISCHSTRASSE – Universiteitswijk, Düsseldorf – (14.000 m² kantoren)

In juli 2020 verwierf ATENOR via een nieuwe dochteronderneming een tweede project in Düsseldorf. Met dit project ontwikkelt ATENOR haar eerste kantoorproject in Duitsland. Er lopen studies voor het indienen van een bouwvergunningsaanvraag.

► LISSABON (2,28% van de portefeuille)

WELLBE – Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (27.850 m² kantoren en 1.250 m² winkels)

De vergunningsaanvraag werd in november 2019 ingediend. Ze heeft betrekking op 27.850 m² kantoorruimten en 1.250 m² winkelruimten. De bouwvergunning zal naar verwachting in de komende weken worden verkregen, zodat de werken en de commercialisatie op dat moment van start zullen kunnen gaan.

➤ **WARSCHAU (24,07% van de portefeuille)**

LAKESIDE (EX UBC 1) – wijk Mokotow, Warschau (26.500 m² kantoren).

Een bouwvergunning werd ingediend voor de afbraak van het eerste bestaande gebouw en de bouw van een nieuw gebouw met een huuropervlakte van 24.000 m². De aflevering van de vergunning voor de afbraak wordt tegen eind maart verwacht en zal toelaten om met de werkzaamheden te beginnen in afwachting van de bouwvergunning. Ondertussen genereren beide gebouwen (Lakeside en UBC 2) 2,7 miljoen euro jaarlijkse huurinkomsten.

UBC 2 – wijk Mokotow, Warschau – (30.300 m² kantoren)
Dit gebouw, dat nog steeds wordt gehuurd door prestigieuze huurders, maakt het onderwerp uit van grote renovatiestudies. Deze renovaties zullen beginnen na de voltooiing van het Lakeside-gebouw.

FORT 7 – buurt van de luchthaven Chopin, Warschau – (250.000 m² met een gemengde bestemming)
De besprekingen met de stad betreffende de aanpassing van het masterplan verlopen traag door de gezondheidscrisis. De technische studies betreffende de ontwikkeling van een eerste fase hotel/kantoren zijn gevorderd.

➤ **BOEDAPEST (11,20% van de portefeuille)**

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (blokken kantoren E en F)
De 5^{de} (E) en 6^{de} (F) gebouwen van deze campus werden opgeleverd. Ter herinnering, gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Het aandeel in voorverhuur bedraagt 37 %.

Het gebouw Vaci Greens F, reeds voor 73% voorverhuurd, werd in december 2020 verkocht onder opschortende voorwaarden die in maart 2021 zouden moeten opgeheven worden.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Hungáriaalaan, Boedapest (80.400 m² kantoren)

Het eerste gebouw (A) werd opgeleverd. Reeds 17 % van het gebouw werd voorverhuurd en de commercialisatie wordt verdergezet. Tegelijkertijd worden de funderingswerken van het tweede gebouw (B) voortgezet.

ROSEVILLE – Becsistraat 68–70 en 74–80, District 3 van Boedapest (16.150 m² kantoren en winkels)
De bouwvergunningsaanvraag werd in juni ingediend en de vergunning werd op 3 september 2020 verkregen. De bouwwerkzaamheden zijn aan de gang.

BAKERSTREET I – Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (18.625 m² kantoren en winkels)
Een bouwaanvraag werd in september 2020 ingediend. De aflevering van de bouwvergunning wordt binnenkort verwacht, wat zal toestaan om de commercialisatie van start te laten gaan.

➤ **BOEKAREST (13,92% van de portefeuille)**

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.130 m² kantoren)
De gebouwen werden in september 2020 voor een bedrag van 80 miljoen euro geherfinancierd op lange termijn.

Vergevorderde onderhandelingen voor de verkoop van de gebouwen

zijn gaande, maar op dit moment is niet te zeggen of de transactie in 2021 zal kunnen worden afgerond. Deze verkoop heeft in ieder geval slechts een beperkte impact op de resultaten.

Ondertussen werden de huurcontracten met betrekking tot deze gebouwen vernieuwd en genereren ze circa 10,3 miljoen euro huurinkomsten per jaar.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (16.300 m² kantoren)
De bouwwerken zouden in het derde trimester van 2021 voltooid moeten zijn. Ter herinnering, het gebouw is reeds voor 100% voorverhuurd. De onderhandelingen over de verkoop zijn in een vergevorderd stadium, hoewel in dit stadium niet kan worden gezegd dat de transactie in 2021 kan worden afgesloten.

@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (54.720 m² kantoren en winkels)
De werken van het eerste deel zijn in februari 2020 van start gegaan. De voorverhuur bedraagt momenteel 24%. Besprekingen voor de verhuur van het saldo zijn aan de gang.

UP-SITE BUCHAREST – Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (2 torens voor een totaal van 31.250 m² van woningen en winkels)
De bouwvergunning werd in juni 2020 verkregen. Een voorafgaande commercialisatie is gestart op een midden tot hoogwaardige residentiële markt die in Boekarest nog steeds actief blijft.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in het jaarlijks financieel verslag.

STOCK OPTION PLANS

Er werd in 2020 geen nieuw aandelenoptieplan voorgesteld aan leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

ANDERE INFORMATIE

De vennootschap heeft geen filiaal, noch een activiteit in R&D.

TOEPASSING VAN DE NIEUWE INTERNATIONALE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN (IFRS)

De financiële informatie van boekjaar 2020 wordt afgesloten en gepresenteerd conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit verslag.

AANWENDING VAN DE WINST (MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN VAN ATENOR SA)

De statutaire jaarrekening van de NV ATENOR vertoont een bedrijfs-winst voor het boekjaar van € 26.069.455,72 (tegen € 16.426.243,12 in 2019).

Afgezien van de verrichtingen weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening, wordt het resultaat van 2020 hoofdzakelijk verklaard door de boeking van de meerprijs in de vorm van een meerwaarde op de verkoop van dochteronderneming THE ONE OFFICE en door de terugneming van bij het begin van de transactie aangelegde voorzieningen, door de overname van de algemene en structurele kosten en financiële lasten die hoofdzakelijk verband houden met de

obligatieleningen en CP/MTN en EMTN-programma's.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2020 goed te keuren en de maatschappelijke winst van het boekjaar van ATENOR SA als volgt aan te wenden:

Winst van het boekjaar	€ 26.069.455,72
Overgedragen winst van vorig boekjaar	€ 71.561.786,85
Te bestemmen winstsaldo	€ 97.631.242,57
Tantièmes	€ 410.000,00
Toewijzing aan de wettelijke reserve	€ 1.303.472,79
Toewijzing aan de reserve voor eigen aandelen	€ 1.051.010,31
Kapitaalvergoeding	€ 17.034.004,90
Over te dragen winst	€ 77.832.754,57

DIVIDENDBELEID- EN VOORSTEL

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 23 april 2021 voorstellen om voor het boekjaar 2020 een bruto dividend van 2,42 euro per aandeel uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,694 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2021.

- Ex-dividenddatum: 26 april 2021
- Record dividenddatum: 27 april 2021
- Uitbetalingsdatum dividend: 28 april 2021

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft met, onder meer, het remuneratieverslag, de beschrijving van de systemen voor interne controle, van het risicobeheer en de andere reglementaire informatie, wordt verwezen naar de corporate governance statement.

Die maakt integraal deel uit van onderhavig beheersverslag en zal ook volledig worden opgenomen in het jaarverslag.

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

- Zoals aangekondigd door ATENOR in het persbericht van 22 januari 2021, werd er een overeenkomst gesloten tussen haar dochteronderneming "Immobilière de la Petite Ile" en Home Invest Belgium voor de overdracht van het perceel met zijn bouwvergunning van Lot 4 van City Dox. Deze overdracht zal een positieve impact hebben op de resultaten van ATENOR in 2021.
- Op 28 januari 2021 kondigde ATENOR aan dat er een overeenkomst werd ondertekend met betrekking tot de verwerving van een perceel grenzend aan het Bakerstreet-project (Boedapest, Hongarije). ATENOR is van plan om daar een kantoorgebouw van categorie "A +" te bouwen, dat zal fase II van het project worden en daarmee de creatie van een campus mogelijk maken.
- Op 29 januari 2021 ondertekenden ATENOR en de OIB een overeenkomst voor de verwerving van het nieuwe conferentiecentrum voorgesteld door ATENOR in het kader van het REALEX-project. Dit nieuwe conferentiecentrum vervangt het huidige Borschette Centrum. Ter herinnering: in november 2018 werd er na de verlenging van het project een vergunningsaanvraag ingediend.
- Op 4 februari 2021 ondertekende de Nederlandse dochter-onderneming TBMB een overeenkomst met de institutionele

belegger DUWO voor de verkoop van de landrechten van de Oosttoren van het project "The Stage" in Den Haag onder opschortende voorwaarden van onder andere het verkrijgen van de milieuvergunning en de goedkeuring van transactiedocumenten, met de bouw-aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw.

- Midden februari 2021 informeerde ATENOR dat ze een overeenkomst had ondertekend voor de verwerving van verschillende percelen in District XI van Boedapest (Hongarije). Deze percelen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van het eerste Hongaarse woonproject genaamd Lake City, dat meer dan 1.300 appartementen zou moeten aanbieden.

Na deze laatste transacties begin 2021, omvat ATENOR's portefeuille 32 projecten die een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigen van ongeveer 1.300.000 m².

- Op datum van 4 maart 2021, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2021) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.
Dit AOP 2021 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 29 maart 2024, van 10 maart tot 31 maart 2025 en van 10 maart tot 31 maart 2026.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2020.

VOORUITZICHTEN VOOR HET VOLLEDIGE BOEKJAAR 2021

De gezondheidscrisis zal in 2021 blijven wegen op de activiteiten in de vastgoedsector. De vertraging in de besluitvormingen en de administratieve processen door diverse restricties alsook het onzekerheidsklimaat dat is ontstaan, is hiervan de meest voor de hand liggende manifestatie. De huur van kantoren daalt en de afgifte van vergunningen verloopt trager. Deze trends moeten echter worden aangepast in functie van de 9 landen waar ATENOR aanwezig is.

Door het implementeren van een Europese groeistrategie, zowel op de kantoren- als de residentiële markt, en zowel tot de publieke sector als tot de private actoren gericht, heeft ATENOR aldus de veerkracht van haar bedrijfsmodel getoond. Het vermogen om verkopen in toekomstige staat van voltooiing af te sluiten, helpt de impact van de economische neergang te verzachten.

Resoluut gefocust op de vernieuwing van het stedelijke weefsel, gedreven door duurzaamheidseisen en kwalitatieve evolutie in de vraag naar kantoren en huisvesting, behoudt ATENOR haar potentieel voor waardecreatie.

Dankzij deze positionering en op basis van haar portefeuille van gediversifieerde projecten, biedt ATENOR gunstige vooruitzichten voor 2021, gedragen door verschillende belangrijke transacties, waarvan sommige in verschillende landen al worden afgerond.

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging

in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Op 31 december 2020 heeft ATENOR geen enkel materieel geschil.

BESTUUR

- Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.
- Het Nomination & Remuneration Committee stelt u voor om de volgende mandaten te vernieuwen:
 - De mandaten van de Heer Frank Donck en de Heer Philippe Vastapane als Bestuurders. Deze mandaten van drie jaar zijn bezoldigbaar en eindigen na afloop van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 26 april 2024.
 - De mandaten van Investea SRL, vertegenwoordigd door mevrouw Emmanuèle Attout, van MG Praxis SRL vertegenwoordigd door mevrouw Michèle Grégoire, van de heer Christian Delaire als onafhankelijk Bestuurder. Deze mandaten van drie jaar zijn bezoldigbaar en eindigen na afloop van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 april 2024.

- Op aanbeveling van het Audit Committee, stelt de Raad van Bestuur voor om de SRL EY Réviseurs d'Entreprises waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0446.334.711, te benoemen als commissaris met als vaste vertegenwoordiger de Heer Carlo-Sébastien D'Addario, bedrijfsrevisor, voor een ereloon exclusief BTW (exclusief kosten en uitgaven) van 55.000 euro per jaar geïndexeerd. Het driejarig mandaat van de Commissaris loopt af aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die zal worden bijeengeroepen om de rekeningen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 goed te keuren.

Terhulpen, 4 maart 2021
Voor de Raad van Bestuur

GECONSOLIDEERD OVERZICHT
VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

In duizenden EUR	Nota's	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten	3 & 4	131 989	107 207
Omzet		115 230	91 631
Huuropbrengsten uit vastgoed		16 759	15 576
Overige bedrijfsopbrengsten	3 & 4	48 540	45 314
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		19 283	37 848
Overige bedrijfsopbrengsten		29 261	7 454
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-4	12
Bedrijfskosten (-)	3 & 4	-140 353	-99 626
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-235 837	-177 372
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		184 695	145 606
Personeelskosten (-)	5	-3 021	-4 513
Donaties aan afschrijvingen (-)		-619	-532
Aanpassingen van waarde (-)		-246	281
Overige bedrijfskosten (-)	6	-85 325	-63 096
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	3 & 4	40 176	52 895
Financiële kosten	7	-11 438	-11 211
Financiële opbrengsten	7	1 554	1 897
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-1 180	-638
RESULTAAT VÓÓR BELASTING		29 112	42 943
Belastingen op het resultaat (-)	8	-5 148	-5 315
RESULTAAT NA BELASTING		23 964	37 628
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		23 964	37 628
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-165	-149
Resultaat (aandeel van de Groep)		24 129	37 777
Winst per aandeel (In EUR)	Nota's	2020	2019
Totaal aantal uitgegeven aandelen	9	7 038 845	5 631 076
waarvan eigen aandelen		313 427	313 427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		6 029 226	5 333 821
Basisresultaat	9	4,00	7,08
Verwaterd resultaat per aandeel	9	4,00	7,08
Voorstel van bruto dividend per aandeel	9	2,42	2,31
Andere elementen van het totaalresultaat (In duizenden EUR)		2020	2019
Resultaat (aandeel van de Groep)		24 129	37 777
"Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:"			
Voordelen van het personeel	22	-198	-241
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :			
Omrekeningsverschillen		-12 132	-4 245
Cash flow hedge	20	-16	-351
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		11 783	32 940
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-165	-149

GECONSOLIDEERD OVERZICHT
VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA

In duizenden EUR	Nota's	2020	2019
Vaste activa			
Materiële vaste activa	12	3 517	3 406
Immateriële activa	11	37	87
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	13	64 180	59 676
Uitgestelde belastingvorderingen	18	5 070	5 261
Overige financiële vaste activa	16	49 061	12 503
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	16	5 503	37 757
Vlottende activa			
Vorraden	15	775 706	608 025
Overige financiële vlottende activa	16	37 751	6 159
Belastingvorderingen	17	1 751	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen	16	79 052	54 116
Betalingen van voorschotten, vlottende	17	15	15
Kas en kasequivalenten	16	30 713	43 745
Overige vlottende activa	17	6 086	6 449
TOTAAL DER ACTIVA		1 058 442	837 975

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	2020	2019
Totaal eigen vermogen			
Eigen vermogen - Groepsaandeel		258 564	184 251
Geplaatst kapitaal	10	133 621	57 631
Reserves	10	140 016	141 693
Eigen aandelen (-)	9 & 10	-15 073	-15 073
Minderheidsbelangen		2 648	2 797
Langlopende passiva			
Langlopende rentedragende verplichtingen	20	433 001	364 888
Langlopende voorzieningen	19	10 903	4 792
Pensioen verplichting	22	902	701
Afgeleide instrumenten	20	367	351
Uitgestelde belastingverplichtingen	18	702	3 967
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	20	33 959	47 034
Overige langlopende passiva	20	2 783	2 068
Kortlopende passiva		314 613	227 126
Kortlopende rentedragende passiva	20	224 425	175 089
Kortlopende voorzieningen	19	338	1 352
Belastingverplichtingen	21	3 499	2 262
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	20 & 21	74 097	40 296
Overige kortlopende passiva	21	12 254	8 127
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1 058 442	837 975

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
(INDIRECTE METHODE)

In duizenden EUR	Nota's	31.12.2020	31.12.2019
Bedrijfsverrichtingen			
Nettoresultaat		24 129	37 777
Resultaat van de minderheidsbelangen		-165	-149
Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		1 180	638
Nettokost van financiering		9 492	9 602
Actuele belastingen	8	8 219	1 396
Resultaat van het boekjaar		42 855	49 264
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		619	532
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		246	-281
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		5 264	-14
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		5 245	466
Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	8	-3 071	3 919
Resultaat op overdrachten van activa		-19 279	-37 860
Stock options plans / IAS 19		-1 177	773
Aanpassingen van niet-monetaire posten		-12 153	-32 465
Wijziging in voorraden		-184 954	-151 471
Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		20 082	-16 884
Wijziging in handelsschulden		8 287	4 815
Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-71	93
Wijziging in de overige vorderingen en schulden		28 518	9 672
Wijzigingen van het werkkapitaal		-128 138	-153 775
Ontvangen rente		302	191
Belastingen op het resultaat (betaalde) ontvangen		-7 911	-1 828
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-105 045	-138 613
Investeringsverrichtingen			
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-759	-2 187
Aanschaffing van financiële vaste activa		-5 684	-14 206
Nieuwe toegestane leningen		-36 566	-807
Subtotaal van de aangekochte investeringen		-43 009	-17 200
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		5	11
Overdrachten van financiële vaste activa			20 836
Terugbetaling van leningen			177
Subtotaal van de verkochte investeringen		5	21 024
Toename (afname) van de investeringsthesaurie		-43 004	3 824
Financieringsverrichtingen			
Kapitaalverhoging		76 006	
Eigen aandelen			-5 067
Nieuwe leningen	20	216 483	164 580
Terugbetaling van leningen	20	-98 144	-64 654
Betaalde rente		-9 191	-8 744
Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	9	-12 284	-11 747
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-256	-256
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		172 614	74 112
Nettowijziging over de periode		24 565	-60 677
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		45 447	106 590
Netto schommeling van de kas		24 565	-60 677
Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen		-2 125	-466
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	16	67 887	45 447

De hoogtepunten van de kasstromen 2020 zijn vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 105,04 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de ontwikkelingen van de lopende projecten (zie ook nota 15);
- de geldelijke middelen van investering, met een afname van 43 miljoen euro als gevolg van de verwerving van De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade en Laakhaven Verheeskade II en aan laatstgenoemde verstrekte leningen (zie ook nota 13);
- de geldelijke middelen van financiering, die een nettostijging kennen van 172,61 miljoen euro door de inschrijving op nieuwe leningen (voornamelijk door de uitgifte van twee obligatieleningen voor een totaal van 100 miljoen euro en de bankfinancieringen) en de kapitaalverhoging (+ € 76,01 miljoen) gedurende het boekjaar dat hier besproken wordt.

Ter herinnering, in 2019 waren de kasstromen vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 138,61 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de ontwikkelingen van de lopende projecten (zie ook nota 15);
- de geldelijke middelen van investering, die licht gestegen zijn met 3,82 miljoen euro als gevolg van de verwerving van de participaties Dossche Immo en CCN Development, gecompenseerd door de inning van de verkoop van de financiële activa Naos; en
- de geldelijke middelen van financiering, die een netto stijging kennen van 74,11 miljoen euro door de inschrijving op nieuwe leningen (voornamelijk door de uitgifte van twee obligatieleningen voor een totaal van 60 miljoen euro en de bankfinancieringen) gedurende het boekjaar.

GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Emissie-premies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omre-ningsver-schillen	Min-derheids-belangen	Totaal eigen vermogen
2019											
Saldo per 01.01.2019		57 631	-	-	-10 006	135 992	-	-402	-15 863	2 946	170 298
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-	37 777	-	-	-149	37 628
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾	2	-	-	-351	-	-	-	-241	-4 245	-	-4 837
Totaalresultaat		-	-	-351	-	-	37 777	-241	-4 245	-149	32 791
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden		-	-	-	-	-11 747	-	-	-	-	-11 747
Eigen aandelen	10 / 22	-	-	-	-5 067	-	-	-	-	-	-5 067
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31.12.2019		57 631	-	-351	-15 073	125 018	37 777	-643	-20 108	2 797	187 048
2020											
Saldo per 01.01.2020		57 631	-	-351	-15 073	162 795	-	-643	-20 108	2 797	187 048
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-	24 129	-	-	-165	23 964
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	-16	-	-	-	-198	-12 132	-	-12 346
Totaalresultaat		-	-	-16	-	-	24 129	-198	-12 132	-165	11 618
Kapitaalverhoging		14 408	61 582	-	-	-	-	-	-	-	75 990
Uitbetaalde dividenden		-	-	-	-	-12 284	-	-	-	-	-12 284
Eigen aandelen	10 / 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-	-	-	-	-1 176	-	-	-	-	-1 176
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Saldo per 31.12.2020		72 039	61 582	-367	-15 073	149 335	24 129	-841	-32 240	2 648	261 212

⁽¹⁾ De groep is eigenaar van verschillende Hongaarse, Roemeense en Poolse vennootschappen en koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen waren vooral het gevolg van de daling van de HUF, van de RON en van de Zloty in de loop van het jaar (-12,13 miljoen euro). Zie ook nota 16 (Financiële activa) en nota 2 (Risicobeheer).

Het verschil van het eigen vermogen van boekjaar 2020 wordt voornamelijk gekenmerkt door de kapitaalverhoging in juni 2020 (+75,99 miljoen euro), het resultaat van het jaar

(+24,13 miljoen euro), verminderd met de uitbetaling van de dividenden (-12,28 miljoen euro).

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

► NOTA 1 - BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2020 is opgesteld in overeenstemming met de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2020, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2019.

Covid-19 Verklaring

De Covid 19-pandemie heeft geen invloed gehad op de waarderings-regels of het oordeel van het management.

Bovendien is de impact op de jaarrekening 2020 deels te wijten aan het gevolg van een vertraging in de opbrengsten die zijn geboekt op de vooruitgang van de verkochte projecten in toekomstige staat van voltooiing na de tijdelijke stopzetting van verschillende bouwverven in maart en april 2020.

De vertraging op de huurmarkt van kantoren en de inperkings-maatregelen (reis- en vergaderbeperkingen, algemene vertraging van besluitvormingsprocessen, traagheid van administraties) hebben geleid tot een lagere activiteitsgraad en een uitstel tot 2021 van het afsluiten van bepaalde transacties.

Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting in het beheersverslag (zie hierboven).

Normen en interpretaties die verplicht van toepassing zijn geworden in 2020 in de Europese Unie

- Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* - Definitie van een bedrijf
- Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten*, IFRS 7 *Financiële instrumenten*: Toelichtingen en IAS 39 *Financiële instrumenten*: Opname en waardering – Hervorming Benchmarkrentes
- Wijzigingen aan IFRS 16 *Leases* – COVID-19 – Verwante huurconcessies
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten* – Definitie van de term “materieel”

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en wijzigingen van de oude normen en interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn in 2020, hebben geen aanzienlijke directe impact gehad op de door de onderneming opgegeven cijfers.

Nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die in werking traden na 31 december 2020

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* – Classificatie van schulden op korte of lange termijn (van toepassing per 01.01.2023*)

- Wijzigingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa* – Opbrengsten voor beoogd gebruik (van toepassing per 1 januari 2022)
- Wijzigingen aan IAS 37 *Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa* – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen (van toepassing per 01.01.2022)
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – verwijzingen naar het conceptueel kader (van toepassing per 01.01.2022)
- Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten*, IFRS 7 *Financiële instrumenten*: Toelichtingen, IAS 39 *Financiële Instrumenten*: Opname en waardering, IFRS 4 *Verzekeringscontracten* en IFRS 16 *Leases* – Hervorming benchmarkrentes – fase 2 (van toepassing per 01.01.2021 *)
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* (van toepassing per 01.01.2023 *)
- Wijzigingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – uitstel van IFRS 9 (van toepassing per 01.01.2021)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS (Cyclus – 2018-2020), van toepassing per 01.01.2022*
- * Deze aanpassingen zijn op 11 januari 2021 nog niet aangenomen door de Europese Unie.

ATENOR heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen. ATENOR vervolgt zijn analyse van de eventuele impact van deze nieuwe normen en interpretaties. De toekomstige toepassing van de nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties waarvan de inwerkingtreding is vastgelegd op 1 januari 2021, zou geen significante impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële staten van ATENOR.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 4 maart 2021.

2. BELANGRIJKE CONSOLIDATIEPRINCIPES EN BOEKHOUDPRINCIPES

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van ATENOR SA en haar filialen waarin ze rechtstreeks of onrechtstreeks een meerderheidsbelang heeft. Deze filialen worden geconsolideerd volgens de globale integratiemethode. De controle wordt verondersteld te bestaan als de Groep minstens 50% van de effecten in handen heeft.

De “equity”-methode wordt met name toegepast indien er sprake is van een gezamenlijk meerderheidsbelang in joint ventures.

Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

Deze geconsolideerde financiële staten zijn voorbereid op basis van de historische kostprijs uitgezonderd bepaalde financiële instrumenten die geboekt zijn volgens de overeenkomst van de reële waarde, in overeenstemming met de verwerking van de verschillende categorieën van financiële activa en verplichtingen gedefinieerd door de norm IFRS 9.

De financiële staten zijn weergegeven in duizenden euro's en afgerond tot het dichtste duizendtal.

2.1 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden geboekt als het waarschijnlijk is dat er toekomstige economische voordelen in verband met dit element

ontstaan voor de Groep en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd.

De materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing van de bepalingen betreffende de depreciaties van activa (IAS 36) en aan de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16). De terreinen, installaties en machines die worden aangehouden met het oog op het gebruik ervan bij de productie van goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden oorspronkelijke gewaardeerd aan de aankoopwaarde, met aftrek van de samengevoegde afschrijvingen en eventuele toegekende waardeverliezen.

De aankoopwaarde bevat alle rechtstreeks te boeken lasten die nodig zijn opdat de activa de functies zouden kunnen vervullen waarvoor ze bedoeld zijn. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur, met aftrek van de restwaarde als deze aanzienlijk is. De kosten van leningen worden desgevallend geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden waarin IAS 23 voorziet. De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop ze klaar zijn voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, wanneer deze aanzienlijk is. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek “Afschrijvingen (-)”.

Gebouwen	20 - 33 jaar
Installaties en uitrusting	10 - 15 jaar
Machines	3 - 8 jaar
Informaticamateriaal	3 - 10 jaar
Meubilair	2 - 10 jaar
Rollend materieel	4 jaar
Inrichting gehuurde lokalen	over de duur van de huurovereenkomst (9 jaar)

De winst of het verlies als gevolg van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa stemt overeen met het verschil tussen de opbrengst van de verkoop en de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Er wordt verondersteld dat de levensduur van terreinen onbeperkt is, ze worden derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven worden geboekt op de resultatenrekening op het ogenblik waarop ze gedaan worden. Een dergelijke uitgave wordt pas geactiveerd wanneer duidelijk kan worden aangetoond dat ze heeft geleid tot een verhoging van de verwachte toekomstige economische voordelen van de materiële vaste activa ten opzichte van de normale prestaties die oorspronkelijk werden geraamd.

De activa onder financiële leasing worden erkend in de balans als alle risico's en voordelen van de eigendom overgedragen zijn aan de afnemer. Ze worden afgeschreven over de economische levensduur, of over de duur van de leasing, als deze korter is.

2.2 Immateriële vaste activa (andere dan goodwill)

De immateriële vaste activa worden oorspronkelijk gewaardeerd aan hun kost. De immateriële vaste activa worden ondergebracht bij het actief als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die aan de activa worden toegekend naar de onderneming gaan en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd. Na hun oorspronkelijke boeking worden de immateriële vaste activa geraamd aan de kost verminderd met het totaal van de afschrijvingen en met het totaal van de depreciaties van activa.

De immateriële vaste activa van ATENOR bevatten vooral software.

De immateriële vaste activa hebben een bepaalde economische levensduur en worden bijgevolg afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening bij de rubriek “Afschrijving (-)”.

Waardeverminderingen van materiële en immateriële vaste activa:

Behalve voor de immateriële vaste activa in aanbouw die worden onderworpen aan een jaarlijkse waardeverliestest, maken de materiële en immateriële vaste activa enkel het voorwerp uit van een waardeverliestest wanneer er een aanwijzing bestaat dat hun boekhoudkundige waarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik (nutswaarde) of door hun verkoop (reële waarde min de kosten van de verkoop).

Indien een actief geen kasstromen genereert onafhankelijk van die van andere activa, gaat de Groep over tot een raming van het invorderbare bedrag van de kasstroom genererende eenheid (KGE) waartoe dit actief behoort. De invorderbare waarde is de hoogste waarde tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde.

De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of die betaald zou worden voor de overdracht van een passief tijdens een normale transactie tussen de marktdelnemers op de waarderingsdatum.

De nutswaarde is de huidige waarde van de toekomstige kasstromen die kunnen voortvloeien uit een actief of een KGE.

Een waardeverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde van een actief of een KGE zijn invorderbare waarde overschrijdt.

Wanneer een waardeverlies later wordt geboekt, wordt de boekwaarde van het actief of van een KGE verhoogd tot de raming herzien met zijn invorderbare waarde, zonder echter hoger te zijn dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen enkele waardevermindering was geboekt voor dit actief of dit KGE in de loop van de eerdere boekjaren.

2.3. Goodwill

De goodwill vormt het verschil tussen de aankoopkost die werd bepaald bij een hergroepering van ondernemingen en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de activa, verplichtingen en de eventuele verworven identificeerbare verplichtingen.

Wanneer de controle verkregen wordt over één of meerdere entiteiten die geen “business” vormen, wordt de hergroepering niet beschouwd als “business combination”. Wanneer het gaat om een groep activa of netto activa die geen “business” vormen, worden de kosten verdeeld tussen de individuele activa en de passiva die geïdentificeerd kunnen worden op basis van hun reële waarde op de datum van de acquisitie.

En een dergelijke verwerving van activa geeft geen aanleiding tot de opname van een goodwill. Dit overschot wordt niet afzonderlijk opgenomen als “goodwill”, maar wordt verdeeld tussen de identificeerbare activa en passiva op basis van hun betreffende reële waarde op de overnamedatum. Kortom, de overgedragen activa staan op de balans van de koper aan hun reële waarde vermeerderd met de betaalde “hogere prijs”, zonder erkenning van uitgestelde belastingen.

2.4 Niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op hun overdracht en beëindigde bedrijfsactiviteit

De Groep boekt een niet-courant actief (of een hele entiteit die bedoeld is om te worden afgestaan) als een bezit met het oog op verkoop, indien de boekhoudkundige waarde ervan voornamelijk wordt of zal worden gedekt door middel van een verkooptransactie in plaats van door voortgezet gebruik.

De niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op verkoop, worden gewaardeerd aan de boekhoudkundige waarde of aan de reële waarde verminderd met de verkoopkosten, afhankelijk van wat lager is.

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een kasstroom genererende eenheid (of groep van eenheden) die werd afgestaan of die wordt aangehouden om te worden afgestaan. Ze wordt op de resultatenrekening geboekt onder één bedrag en de activa en passiva ervan worden in de balans apart van de andere activa en passiva weergegeven.

2.5 Voorraden

De voorraden bestaande uit vastgoedprojecten worden gewaardeerd op laagste kost of aan de netto verkoopwaarde. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs die wordt geraamd in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten op het einde en de kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

De kostprijs omvat de aankoopkosten en de directe en indirecte kosten voor de transformatie of ontwikkeling, desgevallend met inbegrip van de financieringskosten.

Alle projecten in ontwikkeling in deze vreemde landen blijven gevaloriseerd in voorraad volgens de aankooprijzen en de marktprijzen met betrekking tot de studies en de bouwkosten. Alle actieve maatregelen die bijdragen tot een goed einde van het project vertalen de creatie van waarde die ATENOR toevoegt en rechtvaardigen het behoud van een activawaarde “at cost” zolang het project laat zien dat het haalbaar en rendabel is, ongeacht de wisselvalligheid van de marktwaarden.

Een stopgezet project en/of een project waarvan de netto realisatiewaarde lager is dan de boekhoudkundige nettowaarde in voorraad, wordt verbeterd door de juiste waarde.

Door de haalbaarheidsstudies (kostprijs, verhuurprijs, vrijgaveparameters) van de projecten regelmatig te updaten, kan men controleren in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de evolutie van de economische en financiële omstandigheden. Deze raming van het resultaat per project houdt dan ook het wisselrisico in als haalbaarheidsparameter van elk van de projecten.

Het bedrag van elke afschrijving van voorraden om ze terug te brengen tot hun netto opbrengstwaarde en alle verliezen van voorraden worden geboekt als lasten van de periode waarin de waardevermindering of het verlies plaatsvindt. Het bedrag van elke overname van een afschrijving van voorraden voortvloeiend uit een toename van de netto opbrengstwaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag van de voorraden opgenomen als last in de periode waarin de overname plaatsvindt.

2.6 Voorzieningen

Een voorziening wordt aangelegd wanneer de Groep hiertoe wettelijk of impliciet verplicht is op de balansdatum en uiterlijk bij de goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening door de

Raad van Bestuur. De geregistreeerde voorzieningen voldoen aan de drievoudige voorwaarden dat ze moeten voortvloeien uit een transactie of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan, dat ze naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een uitgaande kasstroom en dat deze uitgaande kasstroom op een betrouwbare manier moeten kunnen worden geraamd.

De voorzieningen moeten worden bijgewerkt om rekening te houden met het verstrijken van de tijd. Elk jaar herziert ATENOR de bij-werkingspercentages die worden gebruikt voor elk van deze voorzieningen.

Bij de toepassing van evaluatieregels is de samenstelling van de voorzieningen voor te betalen lasten een materie die ter beoordeling wordt voorgelegd.

Wat de risico's en verbintenissen betreft waarvoor een effectieve uitbetaling wordt betwist en weinig waarschijnlijk wordt bevonden, geeft ATENOR de kwalitatieve indicaties in nota's 2, 24 en 26 (Risicobeheer, Geschillen en Rechten en verbintenissen).

2.7 Financieringskosten

De financieringskosten die aan de verwerving, de bouw of de productie van een in aanmerking komend actief toe te kennen zijn, worden opgenomen in de kost van die activa.

Een in aanmerking komend actief is een actief dat een lange voorbereidingsperiode vereist voordat het kan worden gebruikt of verkocht. De gebouwen bedoeld voor verkoop geboekt bij voorraden, beantwoorden aan dit criterium omdat de studies, de bouw en de verkoop enkele jaren in beslag kunnen nemen.

Het tarief dat wordt gehanteerd om deze kost te bepalen, stemt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op specifieke of algemene leningen aangegaan om de betrokken vastgoedprojecten te financieren.

ATENOR start de kapitalisatie van de leningskosten zodra de nodige vergunningen voor de voorbereiding van het actief zijn uitgereikt en de werf werkelijk werd opgestart.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt opgeschort tijdens lange periodes waarin het normale verloop van de ontwikkeling van het project wordt onderbroken.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt stopgezet in het geval van verkoop van wooneenheden en kantoren in aanbouw.

2.8 Financiële instrumenten

- **Handelsschulden:** de handelsschulden worden aan hun nominale waarde gewaardeerd.
- **Eigen aandelen:** de eigen aandelen worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. De resultaten in verband met de transacties op deze aandelen hebben eveneens een invloed op het eigen vermogen en niet op de resultatenrekening.
- **Kas en kasequivalenten:** deze post bevat de contanten en zichtdeposito's, de korte termijnbeleggingen (minder dan één jaar) en de erg liquide beleggingen.
- **Bankleningen:** de voorschotten en financiële leningen worden oorspronkelijk geboekt aan hun waarde, vermeerderd met de directe transactiekosten, en later aan de afgeschreven kost volgens de methode van de werkelijke intrestvoet. De financiële lasten, met inbegrip van de te betalen premies en commissies, worden als last opgenomen voor de duur van de beschikbaarstelling, uitgezonderd de kosten van de leningen in verband met de in aanmerking komende activa.
- **Beursgenoteerde effecten:** waardering tegen reële waarde die

- overeenkomt met de notering op de sluitingsdatum.
- De **afgeleide instrumenten** worden gewaardeerd aan hun reële waarde. De wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die dekkingsinstrumenten voor thesauriestromen vormen, worden rechtstreeks toegekend in het eigen vermogen. De wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardedekkingen worden 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.
 - Het niet-werkelijke deel wordt toegekend in de resultaten. In de andere gevallen worden de variaties van de reële waarde onmiddellijk toegekend in de resultatenrekening.

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
Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt, stemt de reële waarde overeen met de notering op de afsluitingsdatum.

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 aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein. De reële waarde van “Handels- en overige vorderingen” komt overeen met hun nominale waarde (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijs van de goederen en andere activa die verkocht worden in de overeenkomsten en notariële akten.

In functie van hun einddatum worden de financiële schulden gevaloriseerd op basis van een update van de stromen of aan de afgeschreven kostprijs op basis van de daadwerkelijke rentevoet, gerechtvaardigd door de overeenkomsten en de geleende bedragen. De “Handelsschulden en andere schulden” worden gemeten aan hun oorspronkelijke boekhoudwaarde (nominale waarde), gerechtvaardigd door overeenkomsten, facturen en betaalde bedragen.

2.9 Wisselrisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa en beschouwt de munteenheid van elk land als de “functionele” valuta in de zin van IAS 21 die handelt over de “gevolgen van wisselkoerswijzigingen van vreemde valuta” in de individuele overzichten van elke entiteit en bepaalt op welke manier de financiële staten van buitenlandse dochterondernemingen die in een andere valuta aangehouden worden, in euro (de presentatievaluta) moeten worden omgerekend. Het gebruik van de lokale valuta als functionele munt werd gekozen op basis van de operationele uitvoeringsbehoeften van de projecten.

De groep is blootgesteld aan de wisselkoersschommelingen van de landen waarin hij actief is. Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta, tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Bij het afsluiten van het boekjaar worden

de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die ontstaan bij deze omrekening worden opgenomen in de resultatenrekening, met uitzondering van de aanpassing uitgevoerd voor de intercompany voorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De omrekeningsverschillen die ontstaan bij omrekening van de financiële staten van de dochterondernemingen van functionele valuta (plaatselijke valuta) in consolidatiedeviezen worden rechtstreeks geboekt in de rubriek omrekeningsverschillen eigen vermogen.

De Groep past hedge accounting toe volgens IFRS 9. De omrekeningsverschillen op de afdekkingsposities of afgedekte instrumenten worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen voor wat betreft de afdekking van de kasstromen.

Raadpleeg “Nota 16 – Vlottende en vaste financiële activa” voor meer informatie

2.10 Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie heeft zowel wat de interne reporting als de externe communicatie betreft betrekking op slechts één activiteitensector, namelijk de ontwikkeling van vastgoedprojecten (kantoorgebouwen en woningen, waarbij de retail activiteit ondergeschikt is aan de twee eerstgenoemde). Deze activiteit wordt voorgesteld, beheerd en gecontroleerd per project. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het uitvoerend comité en de raad van bestuur.

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

2.11 Opbrengsten uit activiteiten

ATENOR is betrokken in complexe transacties op het vlak van vastgoed waarvan de resultaten worden toegekend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds. De principes voor toekenning van de inkomsten zijn zowel van toepassing voor “share deal”- als “asset deal”-operaties voor de verkoop van gebouwen waarvan de bouw reeds volledig is afgerond, die nog gebouwd moeten worden of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

Deze boekhoudprincipes worden toegepast in het licht van de principes van de IRFS 15 (Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten) wat betreft de voorafgaande erkenning van de opbrengsten, rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar, of op de verkoop van goederen met de erkenning van de inkomsten op het ogenblik van de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van het eigendom van de goederen aan de koper.

De inkomsten worden toegekend aan de vooruitgang of “at a point in time” in de mate dat ze als definitief verworven kunnen beschouwd worden. Deze toekenning gebeurt met aftrek van alle redelijk te voorzien lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verkoop van het gebouw.

De verkopen van de opgeleverde gebouwen worden “at a point in time” geregistreerd, wat overeenkomt met de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst. De verkopen van gebouwen in aanbouw

worden erkend op basis van de voltooiingspercentage.

De mate van voortgang van de werken kan op verschillende manieren worden bepaald. ATENOR gebruikt de methode die de verrichte werkzaamheden op een betrouwbare manier meet. De gekozen methodes kunnen afhankelijk van de aard van het contract bestaan uit:

- de bestaande verhouding tussen de gemaakte kosten voor de uitgevoerde werken tot de vastgestelde datum en de geschatte totale kosten van het project;
- het onderzoek van de uitgevoerde werken en hun respectieve bijdrage aan de waardecreatie; of
- de vooruitgang in fysieke termen van een deel van de werken van het contract.

De voortgang van de betalingen en ontvangen voorschotten van de klanten stemmen niet noodzakelijk overeen met het uitgevoerde werk.

2.12 Belastingen en opgeschorte belastingen

De belastingen van de vennootschap zijn gebaseerd op het jaarresultaat en omvatten de belastingen van het boekjaar en de opgeschorte belastingen. Ze worden overgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks worden overgenomen in het eigen vermogen, in welk geval ze rechtstreeks worden geboekt in het eigen vermogen.

De belasting van het boekjaar is het bedrag van de te betalen belastingen op basis van de belastbare winst van het boekjaar, en de eventuele verbeteringen over vorige boekjaren. Deze wordt berekend op basis van de lokale geldende belastingtarieven op de sluitingsdatum.

De opgeschorte belastingen worden opgenomen op alle belastbare tijdelijke verschillen die belastbaar of aftrekbaar zijn, met uitzondering van de oorspronkelijke boeking.

- van de goodwill,
- van een actief of passief in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst.

Bij de verwerving van (onroerende) activa, wordt er geen uitgestelde belasting opgenomen en wordt het actief erkend aan zijn reële waarde, desgevallend vermeerderd met de hogere betaalde prijs.

Tijdelijke verschillen zijn de verschillen tussen de boekwaarde van een actief of een passief in de balans en de fiscale boekwaarde ervan.

Een uitgestelde belastingverplichting moet worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Een uitgestelde belastingvordering moet worden geboekt voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn, waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten worden niet erkend voor zover er overtuigend bewijs bestaat dat de toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvorderingen te gebruiken. Op elke sluitingsdatum heroverweegt ATENOR de al dan niet erkende uitgestelde belastingvorderingen op basis van de aanwijzingen van de toekomstige rentabiliteit van de betrokken ondernemingen.

De uitgestelde belastingen worden berekend tegen de geldende belastingtarieven.

2.13 Voordelen van het personeel

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioengebonden voordelen, evenals de levensverzekering en de medische zorgen na de tewerkstelling. De voordelen worden opgenomen in de bepaalde bijdrage-plannen met een minimaal gewaarborgd rendement in overeenstemming met de Belgische wetgeving, of in de pensioenplannen met vaste opbrengst.

De bijdragen van de bepaalde bijdrageplannen worden als last opgenomen in de resultatenrekening op het ogenblik dat ze verschuldigd zijn.

Voor deze plannen wordt de benadering van de intrinsieke waarde gebruikt om te bepalen of een pensioenverplichting al dan niet moet worden geboekt. Volgens deze methode stemt het passief overeen met de som van alle individuele verschillen tussen de wiskundige reserves (reserve berekend door bijdragen uit het verleden te kapitaliseren bij de technische rentevoet die de verzekeraar toepast, rekening houdend met de participatie in de winst) en het wettelijk gewaarborgd minimumrendement.

Voor de pensioenplannen met vaste opbrengsten wordt het bedrag dat wordt geboekt op de balansdatum bepaald als de bijgewerkte waarde van de verplichting inzake vaste opbrengsten, volgens de methode van geprojecteerde krediteenheden (projected unit credit method). De naar de huidige waarde omgerekende waarde van de bepaalde prestatieverplichting wordt bepaald door de geschatte toekomstige kasstromen om te rekenen naar de huidige waarde op basis van de rente op bedrijfsobligaties van de eerste categorie, uitgedrukt in de valuta waarin de prestaties dienen te worden betaald en waarvan de vervaldatum ligt rond die van het overeenstemmende passief op grond van de pensioenregeling.

De herwaardering omvat de actuariële verschillen, het effect van het plafond van het actief (indien van toepassing) en het rendement van de activa van het plan (exclusief intresten) die onmiddellijk worden geregistreerd in het overzicht van de financiële situatie, door een last of een krediet vast te stellen in de andere elementen van het globale resultaat over de periode waarin zij zich voordoen. De geboekte herwaardering de rubriek “Andere globale resultaten” wordt niet overgebracht naar de resultaten.

De kosten van de eerdere diensten worden opgenomen in het resultaat over de periode die overeenkomt met de wijziging van het plan. De netto rente wordt opgenomen in het resultaat en berekend door het omrekeningstarief toe te passen op het passief of actief als bepaalde prestaties.

2.14 Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

De Groep heeft meerdere vergoedingsplannen uitgegeven in verband met de effecten van de vennootschap, waarvan de betaling gebeurt in de vorm van aandelen van de vennootschap.

Voor de betalingen in aandelen waarop IFRS 2 van toepassing is, wordt de reële waarde van de prestaties van de begunstigten die wordt gekregen in ruil voor de toekenning van de opties, toegekend als een last. Het totale bedrag dat lineair als last moet worden geboekt over de verwervingsperiode van de rechten, wordt over het algemeen bepaald door te verwijzen naar de reële waarde van de toegekende opties.

De reële waarde van de opties wordt gemeten op de toekenningsdatum, rekening houdend met de marktparameters en

met het veronderstelde aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. Elk jaar herziet de Groep op de sluitingsdatum van de balans haar ramingen betreffende het aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. De impact van de herziening van de oorspronkelijke ramingen wordt geboekt op de resultatenrekening en het eigen kapitaal wordt bijgevolg verbeterd voor de resterende verwervingsperiode van de rechten. De netto-opbrengsten, na direct toe te kennen transactiekosten, worden geboekt ter vermeerdering van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremie wanneer de opties worden uitgeoefend. Wanneer de opties verlopen (zonder te zijn uitgeoefend), worden de eigen fondsen gecorrigeerd zonder invloed op het resultaat. De gewone verlenging van de uitoefenperiode van de opties zonder wijziging in de acquisitieduur van de rechten, wijzigt de oorspronkelijke boeking van het plan niet.

De andere betalingen aan het personeel op basis van de aandelen, met name de verkoop van eigen aandelen door middel van discount, worden eveneens geboekt bij het eigen vermogen, in toepassing van IFRS 2, en ten laste genomen over de toekenningsperiode (“vesting period”).

3. BOEKHOUDKUNDIGE RAMINGEN EN AANZIENLIJKE BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva in de geconsolideerde jaarrekening te beoordelen, moet de Groep bepaalde ramingen doen en blijk geven van beoordelingsvermogen in bepaalde gebieden. De gebruikte ramingen en hypothesen worden bepaald op basis van de beste informatie die beschikbaar is op het ogenblik dat de jaarrekening wordt afgesloten. De ramingen stemmen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke verwezenlijkingen, zodat de boekhoudkundige beoordelingen die eruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere graad van onzekerheid bevatten. De ramingen en hypothesen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de evaluatie van de activa en passiva, worden hieronder voorzien van commentaar.

- De uitgestelde belastingactiva (en meer bepaald die met betrekking tot de verliezen en terug te vorderen belastingtegoeden) worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst zullen kunnen worden geboekt bij een belastbare winst.
- De erkenning van vooruitgang van de inkomsten die gegenereerd worden door bepaalde vastgoedprojecten, veronderstelt aan de basis een uitvoeringsbudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de graad van voltooiing, de kosten op het einde en de nog te beheersen risico's voorzichtig worden geëvalueerd om het deel van de winst die moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- De waardering tegen hun reële waarde van de bijkomende prijzen in verband met verkochte activa op basis van nieuwe gebeurtenissen tijdens het boekjaar.
- Voor de voorzieningen stemt het geboekte bedrag overeen met de beste raming van de uitgave die nodig is bij het verstrijken van de huidige verplichting (juridisch of impliciet) op de afsluitingsdatum.
- Eventuele waardeaanpassingen: waardeverminderingen van de voorraden en waardevermindering op onroerende activa (inclusief goodwill) zijn onderworpen aan het oordeel van het beheerorgaan op basis van de in punt 2 beschreven principes.

► NOTA 2 - RISICOBEEHEER

ATENOR heeft als activiteiten de realisatie van vastgoed-projecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

ATENOR wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, en met name de evolutie van de conjunctuur van de wereldeconomie en de markten waar de gebouwen zijn gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor investering worden aangewend.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar filialen zijn blootgesteld.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De economische conjunctuur beïnvloedt enerzijds het vertrouwen van de beleggers, kandidaat-kopers van vastgoedprojecten die ATENOR en haar dochterondernemingen (de “Groep”) ontwikkelen, en anderzijds het vertrouwen van de bedrijven uit de privésector en de actoren van de openbare sector, kandidaat-huurders van deze goederen.

De sector voor vastgoedpromotie vertoont echter een verschuiving ten opzichte van de conjunctuurcyclus van de industrie en diensten. Al meer dan 25 jaar toont ATENOR dat ze haar beslissingen inzake investeringen, lanceringen of desinvesteringen zo kan inschatten dat ze de impact kan verkleinen of desgevallend voordeel kan halen uit een gegeven economische situatie.

De voorspellingen die momenteel beschikbaar zijn betreffende de landen waarin ATENOR heeft belegd, werden in aanmerking genomen in de voorziene resultaten; als de economische situatie van deze landen nog slechter zou worden dan werd voorspeld, zouden de verwachte resultaten van ATENOR naar beneden toe kunnen worden herzien.

Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit

Voor elke projectacquisitie doet ATENOR stedenbouwkundige, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies, meestal met de hulp van gespecialiseerde externe adviseurs. Ondanks alle genomen voorzorgen kunnen er zich onverwachte problemen voordoen in verband met externe factoren (wachttijden op de beslissingen van administratieve overheden, nieuwe reglementering, meer bepaald op het vlak van bodemvervuiling of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, ...) en er kunnen zich niet onderkende risico's voordoen in projecten die werden ontwikkeld door de Groep, wat leidt tot vertragingen in de oplevering en de overschrijding van het budget.

ATENOR blijft trouwens afhankelijk van de evolutie van de lokale markten, waarvan het aanbod van kantoren of woningen snel de vraag zou kunnen overschrijden en leiden tot een risico op een daling van de huurprijzen.

De ligging van de projecten op strategische plaatsen van de hoofdsteden die ATENOR koos, vormt een belangrijk criterium voor haar strategie. Deze keuzes blijven ondanks alles een risico dat ATENOR toch wil nemen en beheersen.

De complexiteit van de projecten, de toepassing van de reglementeringen, de vele deelnemers, de noodzaak om vergunningen te krijgen, om huurders en uiteindelijk investeerders-kopers te zoeken

en te vinden, brengen zoveel activiteiten en risico's met zich mee waarmee de promotor te maken krijgt. Om weerstand te kunnen bieden aan bepaalde risico's voerde ATENOR al vele jaren geleden controlesystemen in die ze heeft verfijnd en ze beschikt over ervaren medewerkers, zowel op het vlak van ontwikkeling van kantoren als van ontwikkeling van woningen.

Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels

De Groep is verplicht om tal van regels op stedenbouwkundig vlak na te leven. Het kan gebeuren dat deze stedenbouwkundige regels worden herzien door de politieke en/of administratieve overheid nadat ATENOR een perceel heeft verworven. De aanwending van de bodem of de toegelaten afmeting kan belangrijke wijzigingen ondergaan ten opzichte van wat ATENOR had voorzien. De wijzigingen die deze nieuwe regels met zich meebrengen, vereisen van de medewerkers van de Groep en van de externe adviseurs dat ze de projecten aanpassen en de impact beperken die deze nieuwe situaties veroorzaken.

Gezien de complexiteit van bepaalde lokale, regionale of nationale reglementeringen en in het bijzonder het proces voor het verkrijgen van de bouwvergunningen, kan het zijn dat er vertragingen worden vastgesteld in de uitvoering en de start van het project. ATENOR beschikt over een langdurige ervaring in deze processen en blijft echter waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van deze situaties.

Vernietigingsrisico van lopende of afgewerkte en niet overgedragen projecten

De vastgoedprojecten van de Groep en van haar dochterondernemingen kunnen worden blootgesteld aan risico's van onderstroming, brand, explosie, waardoor ze vernietigd of beschadigd worden. De Groep en al haar dochterondernemingen dekken zoveel mogelijk deze risico's door verzekeringspolissen af te sluiten die zijn aangepast aan elke afzonderlijke situatie van elk project. De medewerkers van de Groep waken erover dat ze de geldende reglementeringen doen naleven en verzekeren zich in de contracten die worden afgesloten met alle onderaannemers ervan dat zij de verplichte veiligheidsmaatregelen zullen naleven.

Als er huurcontracten worden afgesloten, worden naargelang de omstandigheden een verzekeringspolis voor het “verlies van inkomsten” afgesloten door de Groep of de betrokken bij het project.

ATENOR waakt erover dat er huurovereenkomsten worden afgesloten met vooraanstaande huurders. Er bestaat echter een risico van de derde tegenpartij, de huurder, als hij in gebreke zou blijven.

Risico's verbonden aan directe en indirecte belastingen

De Groep en haar dochterondernemingen die vastgoed-ontwikkelingen doen in België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Roemenië en Hongarije zijn blootgesteld aan risico's in verband met de wijzigingen van de wetten inzake directe en indirecte belastingen in deze landen. Op het vlak van BTW blijft dit risico echter beperkt door de toepassing in alle genoemde landen van de Europese richtlijnen.

Risico's van de andere tegenpartijen

Dit risico beoogt voornamelijk de kopers van de door de Groep ontwikkelde projecten. Ondanks de extreme voorzorgen die ATENOR neemt in de keuze van haar investeerders, kandidaten voor de

aankoop van een project, en ondanks de aandacht die ze besteedt aan de algemene bekendheid en de solvabiliteit van deze potentiële kopers, bestaat het risico dat deze tegenpartijen in gebreke blijven en als dit risico zich voordoet, zou het de resultaten van ATENOR kunnen beïnvloeden.

Cash- en financieringsrisico

De groep wordt gefinancierd door diverse bekende bankpartners op nationaal en internationaal niveau. De groep onderhoudt sterke en langdurige relaties met hen om eventueel het hoofd te kunnen bieden aan cash- en financieringsproblemen.

De groep diversifieert zijn financieringsmiddelen door sinds 1999 in te schrijven op een programma met papieren aan toonder op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) van institutionele privé- en overheidsbeleggers.

De groep volgt een actief communicatiebeleid om de spelers op de financiële markten zo goed mogelijk te informeren en het hoofd te bieden aan elke drooglegging van de monetaire markt of elke crisis die niets te maken heeft met de situatie en de activiteiten van ATENOR.

In voorkomend geval gaat ATENOR over tot uitgifte van obligatieleningen (naast het programma CP/MTN), en dit is voor ATENOR nog nooit in gebreke gebleven. ATENOR heeft de eigen financieringsmiddelen uitgebreid met de lancering van een programma EMTN.

ATENOR en haar filialen krijgen de noodzakelijke financieringen voor het goede verloop van de bouw van hun vastgoedprojecten. Deze financieringen dekken de hele bouwperiode en laten de verkoop toe binnen een redelijke termijn van in het algemeen een jaar na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de filialen van ATENOR meestal in pand gegeven aan de kredietinstellingen waar geleend wordt (zie nota 20).

➤ **NOTA 3 – GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitensector (mono-sector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

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

Op 31 december 2020, brengt de onderverdeling in segmenten de bijdrage van de projecten in Centraal -Europa aan het geconsolideerde resultaat naar voren.

Het activiteitenverslag van ATENOR geeft meer informatie over de resultaten, de aankopen en verkopen die hebben plaatsgevonden tijdens het boekjaar.

In duizenden EUR	31.12.2020			31.12.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	68 922	63 067	131 989	70 670	36 537	107 207
Omzet	67 556	47 674	115 230	69 166	22 465	91 631
Huuropbrengsten uit vastgoed	1 366	15 393	16 759	1 504	14 072	15 576
Overige bedrijfsopbrengsten	42 104	6 436	48 540	39 042	6 272	45 314
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19 283		19 283	37 848		37 848
Overige bedrijfsopbrengsten	22 825	6 436	29 261	1 182	6 272	7 454
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-4		-4	12		12
Bedrijfskosten (-)	-91 280	-49 073	-140 353	-72 495	-27 131	-99 626
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-138 167	-97 670	-235 837	-100 384	-76 988	-177 372
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	98 318	86 377	184 695	75 932	69 674	145 606
Personeelskosten (-)	-2 351	-670	-3 021	-4 024	-489	-4 513
Donaties aan afschrijvingen (-)	-420	-199	-619	-341	-191	-532
Aanpassingen van waarde (-)	-125	-121	-246	270	11	281
Overige bedrijfskosten (-)	-48 535	-36 790	-85 325	-43 948	-19 148	-63 096
Bedrijfsresultaat - EBIT	19 746	20 430	40 176	37 217	15 678	52 895
Financiële kosten	-11 352	-86	-11 438	-10 020	-1 191	-11 211
Financiële opbrengsten	1 553	1	1 554	1 895	2	1 897
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-1 180		-1 180	-638		-638
Resultaat vóór belasting	8 767	20 345	29 112	28 454	14 489	42 943
Belastingen op het resultaat (-)	-3 633	-1 515	-5 148	-4 434	-881	-5 315
Resultaat na belasting	5 134	18 830	23 964	24 020	13 608	37 628
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindig						
Resultaat van het boekjaar	5 134	18 830	23 964	24 020	13 608	37 628
Intercompany-eliminatie	2 557	-2 557	0	2 246	-2 246	0
Geconsolideerd resultaat	7 691	16 273	23 964	26 266	11 362	37 628
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-165		-165	-149		-149
Resultaat (aandeel van de Groep)	7 856	16 273	24 129	26 415	11 362	37 777

Activa	31.12.2020			31.12.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
VASTE ACTIVA	126 853	515	127 368	117 935	755	118 690
Materiële vaste activa	3 009	508	3 517	2 715	691	3 406
Immateriële activa	31	6	37	32	55	87
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	64 180		64 180	59 676		59 676
Uitgestelde belastingvorderingen	5 070		5 070	5 261		5 261
Overige financiële vaste activa	49 060	1	49 061	12 494	9	12 503
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	5 503		5 503	37 757		37 757
VLOTTENDE ACTIVA	532 704	398 370	931 074	382 225	337 060	719 285
Voorraden	412 380	363 326	775 706	316 727	291 298	608 025
Overige financiële vlottende activa	37 751		37 751	6 159		6 159
Belastingvorderingen	1 691	60	1 751	733	43	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen	63 967	15 085	79 052	34 584	19 532	54 116
Betalingen van voorschotten, vlottende	15		15	15		15
Kas en kasequivalenten	15 533	15 180	30 713	21 628	22 117	43 745
Overige vlottende activa	1 367	4 719	6 086	2 379	4 070	6 449
TOTAAL DER ACTIVA	659 557	398 885	1 058 442	500 160	337 815	837 975

Passiva en eigen vermogen	31.12.2020			31.12.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	252 506	8 706	261 212	188 840	-1 792	187 048
Eigen vermogen - Groepsaandeel	249 858	8 706	258 564	186 043	-1 792	184 251
Geplaatst kapitaal	133 621		133 621	57 631		57 631
Reserves	131 310	8 706	140 016	143 485	-1 792	141 693
Eigen aandelen (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Minderheidsbelangen	2 648		2 648	2 797		2 797
LANGLOPENDE PASSIVA	374 566	108 051	482 617	367 952	55 849	423 801
Langlopende rentedragende verplichtingen	337 318	95 683	433 001	330 066	34 822	364 888
Langlopende voorzieningen	1 906	8 997	10 903	2 607	2 185	4 792
Pensioen verplichting	902		902	701		701
Instruments dérivés		367	367		351	351
Uitgestelde belastingverplichtingen	531	171	702	2 994	973	3 967
Langlopende handelsschulden en overige schulden	33 909	50	33 959	31 584	15 450	47 034
Overige langlopende passiva		2 783	2 783		2 068	2 068
KORTLOPENDE PASSIVA	32 485	282 128	314 613	-56 632	283 758	227 126
Kortlopende rentedragende passiva	221 439	2 986	224 425	165 488	9 601	175 089
Kortlopende voorzieningen	338		338	1 352		1 352
Belastingverplichtingen	1 779	1 720	3 499	2 245	17	2 262
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	35 001	39 096	74 097	28 402	11 894	40 296
Overige kortlopende passiva	8 642	3 612	12 254	4 752	3 375	8 127
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-234 714	234 714		-258 871	258 871	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	659 557	398 885	1 058 442	500 160	337 815	837 975

► **NOTA 4 – BEDRIJFSRESULTATEN**

In duizenden EUR	2020	2019
Totaal van de opbrengsten	131 989	107 207
waarvan omzet	115 230	91 631
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	16 759	15 576
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	48 540	45 314
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19 283	37 848
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	29 261	7 454
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	-4	12
Totaal van de bedrijfskosten	-140 353	-99 626
Bedrijfresultaat	40 176	52 895

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2020 bedragen 131,99 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie en Les Berges de l'Argentine fase 1) voor een totaal van 33,28 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkopen in toekomstige staat van voltooiing van kantoorgebouwen in de projecten Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E voor een totaal van 79,03 miljoen euro, evenals (c) de huurinkomsten van gebouwen Hermès Business Campus (Boekarest), Lakeside en University Business Campus (Warschau) en Nysdam (Terhulpen) voor een totaalbedrag van 15,29 miljoen euro.

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 48,54 M) omvatten voornamelijk het saldo van het bruto-prijssupplement met betrekking tot de overdracht van de participaties in The One Office SA, volgend op de ondertekening van de overeenkomst van vruchtgebruik met de Europese Commissie voor het gebouw, evenals de doorfacturering van de kosten van de inrichtingswerken (€ 33,81 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (geretrocedeerd aan Immo Beaulieu SA) van het Beaulieu-gebouw (€ 6,24 M) evenals de doorfacturering van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 6,51 M).

Ter herinnering, de opbrengsten uit gewone activiteiten van 2019 bedroegen 107,21 miljoen euro. Deze omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie en The One) voor een totaal van 29,12 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop van de kantoorgebouwen City Dox B6, Vaci Greens E (in toekomstige staat van voltooiing) en Buzz (in toekomstige staat van voltooiing) voor een totaal van 59,34 miljoen euro, alsook (c) de huurinkomsten van de gebouwen Hermès Business Campus (HBC), University Business Center (UBC) en Nysdam voor in totaal 15,02 miljoen euro.

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 45,31 M) omvatten voornamelijk de resultaten op de overdracht van de participaties in The One Office SA (kantoorgedeelte van het project The One) na de herwaardering van de gevolgen van de transactie met Dek a op 31 december 2019, rekening houdend met, in de loop van 2019, de onderhandelingen met het OIB met het oog op het vruchtgebruik van het gebouw. Ze omvatten ook de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van Naos SA (project Naos) na de oplevering van het gebouw aan Ethias/ Foyer in juli 2019 (in totaal € 37,85 M). De doorfacturering van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 7,45 M) vervulde de post van de "andere operationele opbrengsten".

Het operationeel resultaat in 2020 bedraagt 40,18 miljoen euro tegenover 52,90 miljoen euro in 2019. Het werd dit jaar voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de appartementen van de verschillende bovengenoemde residentiële projecten (totaal van € 6,38 M), door de resultaten uit de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E (€ 19,19 M), alsook de huuropbrengsten na aftrek van de lasten van de gebouwen HBC, Lakeside, UBC en Nysdam (totaal € 13,73 M) evenals de bijkomende netto-inkomsten met betrekking tot de overdracht van The One Office SA (€ 16,75 M).

De bedrijfskosten worden beschreven in nota's 5 en 6.

Op een totaal van 131,99 miljoen euro uit de gewone activiteiten, twee transacties overschrijden 10%. Het betreft de overdrachten in toekomstige staat van voltooiing van de gebouwen Buzz (€ 25,31 M) en Vaci Greens E (€ 47,62 M). Deze verkopen vertegenwoordigen respectievelijk 19,2% en 36,1% van de totale opbrengsten uit gewone activiteiten.

► **NOTA 5 – PERSONEELSKOSTEN**

In duizenden EUR	2020	2019
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-2 050	-3 727
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-603	-546
Overige personeelskosten	-368	-240
Totaal personeelskosten	-3 021	-4 513

Tewerkstelling in voltijdse equivalenten	2020	2019
Gemiddeld aantal werknemers	44,8	38,2

De personeelskosten zijn gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar (-1,49 miljoen euro), voornamelijk als gevolg van het ontbreken van kosten met betrekking tot de AOP 2016 en volgende, gecompenseerd door directe kosten in verband met het aanwerven van nieuwe werknemers binnen de groep.

Zes nieuwe medewerkers zijn in 2020 in de groep aan de slag gegaan, vier hebben de groep verlaten, wat als gemiddelde ETP voor het hele jaar een stijging van 6,6 personen in vergelijking met 2019 vertegenwoordigt.

► **NOTA 6 – OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN**

In duizenden EUR	2020	2019
Diverse goederen en diensten	-48 698	-46 303
Voorzieningen (oprichtingen - terugnamen)	-5 245	-466
Overige kosten	-24 928	-15 752
Verliezen (wisselkosten)	-6 454	-575
Totaal	-85 325	-63 096

De overige bedrijfskosten zijn gestegen ten opzichte van 2019 (22,23 miljoen euro), de belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- **"Voorzieningen"**: in het kader van de verkoop van het gebouw E van Vaci Greens, werden voorzieningen gevormd om de huuropbrengsten op de lege ruimten te waarborgen en de inrichtingskosten en bijkomende diensten (+6,81 miljoen euro), gecompenseerd door bestedingen/ terugnemingen tijdens het jaar van de verkochte projecten (-1,78 miljoen euro);
- **"Andere kosten"**: de stijging van deze post is voornamelijk het gevolg van de vergoeding aan Immo-Beaulieu SA van de

vruchtgebruikvergoeding ontvangen van het Beaulieu-gebouw (6,70 miljoen euro - afwezig in 2019) evenals verschillende overdrachts- en verwervingsbelastingen met betrekking tot de Vaci Greens E, Com'Unity, Heinrichstrasse en Square 42-projecten (6,16 miljoen euro);

- **"Verliezen (wisselkosten)"**: de verliezen van de wissel-koerskosten zijn gestegen tegenover 2019, voornamelijk als gevolg van de verslechtering van de Poolse zloty die de herwaardering van de overnameschuld beïnvloedt, en de recycling van de goodwill volgens IAS 21 naar de resultatenrekening als gevolg van de verkoop van gebouw E van Vaci Greens.

► **NOTA 7 – FINANCIËLE RESULTATEN**

In duizenden EUR	2020	2019
Intrestkosten	-14 100	-12 113
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23)	4 306	2 319
Overige financiële kosten	-1 644	-1 417
Intrestopbrengsten	303	191
Overige financiële opbrengsten	1 251	1 706
Totaal financiële resultaten	-9 884	-9 314

In 2020 bedraagt de netto financiële last 9,88 miljoen euro tegenover 9,31 miljoen euro in 2019. Deze relatieve verhoging van de netto financiële kosten is voornamelijk toe te schrijven aan de verhoging van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR en gecompenseerd door met de activering belangrijkere intresten op de projecten in ontwikkeling (IAS 23).

Het financiële resultaat omvat hoofdzakelijk, enerzijds de boeking van de netto intresten verbonden aan de obligatieleningen (4,32 miljoen euro), aan de bankfinancieringen en via CP en (E)MTN van ATENOR (6,63 miljoen euro) evenals de financieringen van de projecten in NGY, Leaselex, Immo Silex, Hexaten en Haverhill (2,35 miljoen euro) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23) verbonden aan de verschillende projecten in aanbouw (4,31 miljoen euro).

De rentebaten omvatten voornamelijk rente op voorschotten aan vennootschappen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geconsolideerd.

De hervatting van waardedaling met betrekking tot de Beaulieu-certificaten evenals de opbrengsten uit contante investeringen verklaren voornamelijk de post van de andere financiële opbrengsten (1,25 miljoen euro).

Ter herinnering, in 2019 bedroegen de netto financiële kosten 9,31 miljoen euro.

Deze omvatten hoofdzakelijk, enerzijds de netto intresten verbonden aan de obligatieleningen (3,73 miljoen euro), aan de bankfinancieringen en via CP en (E) MTN van ATENOR (5,90 miljoen euro) evenals de financieringen van de projecten in NGY, Leaselex, Immo Silex, Hexaten en Haverhill (1,97 miljoen euro) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23) verbonden aan de verschillende projecten in aanbouw (2,32 miljoen euro).

Gelieve ook de “Geconsolideerde kasstroomtabel” te raadplegen en nota 20 over de “Financiële passiva”.

► **NOTA 8 – BELASTINGEN OP HET RESULTAAT EN UITGESTELDE BELASTINGEN**

In duizenden EUR	2020	2019
I. Belastingverdeling		
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-7 716	-1 480
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-503	84
Totaal actuele belastingen	-8 219	-1 396
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	3 534	-1 365
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-463	-2 554
Totaal uitgestelde belastingen	3 071	-3 919
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-5 148	-5 315
II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Resultaat vóór belastingen	29 112	42 943
Toepasselijk belastingtarief	25%	29,58%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	-7 278	-12 703
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen	-575	353
- van niet-belastbare inkomsten	6 602	6 932
- van niet-aftrekbare kosten	-2 615	-1 538
- op invorderingen van fiscale verliezen	1 277	657
- op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen		-10
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief ⁽¹⁾	1 916	1 170
- niet geboekte uitgestelde belastingvorderingen van het jaar	-4 380	-786
- impact daling van tarieven van de belgische vennootschapsbelasting ⁽²⁾	95	473
- Andere aanpassingen	-190	137
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	-5 148	-5 315
Resultaat vóór belastingen	29 112	42 943
Effectief belastingtarief	17,68%	12,38%

(1) Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland

(2) 25 %

Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland :	2020	2019
Groot Hertogdom Luxemburg	27,26%	27,26%
Roemenië	16,00%	16,00%
Hongarije	9,00%	9,00%
Frankrijk	28,00%	28,00%
Polen ⁽³⁾	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Duistland	15,83%	15,83%

(3) Geldende tarief van 19% - voorkeur tarief van 9%

In 2020 bestond de belastingdruk van ATENOR uit huidige belastingen en uitgestelde belastingen voor een bedrag van respectievelijk -8,22 en +3,07 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk:

- De netto belastingdruk van City Tower (1,08 miljoen euro), die bestaat uit de wettelijke belastingen van het boekjaar, namelijk 1,88 miljoen euro, en gecompenseerd door het herstel van de uitgestelde passieve belastingen van 0,8 miljoen euro;
- De netto belastingschuld van I.P.I. (0,93 miljoen euro) die is samengesteld, enerzijds uit de statutaire belasting van het boekjaar, 0,67 miljoen euro en anderzijds de uitgestelde belastingvordering ter hoogte van 0,26 miljoen euro;

- Lopende belastingen over het boekjaar van NGY en Haverhill (respectievelijk 0,25 miljoen euro en 0,15 miljoen euro);
- De geraamde belasting voor het jaar 2019 voor de Atenor Group Participations (0,51 miljoen euro);
- De netto uitgestelde belastingvordering van Atenor Luxemburg (1,29 miljoen euro), na de erkenning bij de vordering van de verkoop van het project Buzz.

➤ **NOTA 9 – RESULTAAT EN DIVIDEND PER AANDEEL**

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend (*)	7 038 845
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro)	17 034
Bruto dividend per aandeel (in euro)	2,42

(*) Mits goedkeuring van de Algemene Vergadering

Aangezien er geen potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Rekening houdend met het gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen worden het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandelen als volgt bepaald:

Bepaling van basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel	2020	2019
Totaal aantal uitgegeven aandelen	7 038 845	5 631 076
waarvan eigen aandelen / aandelen in autocontrole	313 427	313 427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	6 029 226	5 333 821
Nettoresultaat (aandeel van de groep, in duizenden euro)	24 129	37 777
Basisresultaat (in euro)	4,00	7,08
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	4,00	7,08

In duizenden EUR	2020	2019
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	12 284	11 747

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2021 wordt voorgesteld, zal 2,42 euro bedragen en zal vanaf 28 april 2021 betaald worden. De roerende voorheffing bedraagt 30%. Het bruto dividend per aandeel voor 2020 bedraagt 2,42 euro. Ter herinnering: het dividend van de voorgaande jaren bedroeg:

Jaar	Bruto dividend per aandeel
2019	€ 2,31
2018	€ 2,20
2017	€ 2,08
2016	€ 2,04
2010 tot 2015	€ 2,00
2007 tot 2009	€ 2,60
2006	€ 1,30

In 2015, net als in 2014 en 2013, werd het keuzedividend gekozen door een meerderheid van de aandeelhouders (namelijk 76% in 2013, 82,11% in 2014 en 79,69% in 2015), waardoor hun dividendschuld zorgt voor een bijdrage aan de kapitaalverhoging van 21 mei 2015.

➤ **NOTA 10 – KAPITAAL**

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2020 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	Aantal aandelen	deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouder-schap	deelneming in %
3D NV ⁽¹⁾	891 553	12,67	521 437	7,41
ALVA SA ⁽¹⁾	651 796	9,26	521 437	7,41
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	819 456	11,64	592 880	8,42
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	750 309	10,66	521 437	7,41
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁺⁽²⁾	303 637	4,31	150 500	2,14
Subtotaal	3 416 751	48,54	2 307 691	32,79
Eigen aandelen	-	-		
Aandelen in autocontrole	313 427	4,45		
Publiek	3 308 667	47,01		
Totaal	7 038 845	100,00		

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

(2) Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van dhr. Stéphan Sonnevile

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

Beweging van het aantal aandelen	Gewone aandelen
Aantal aandelen op 31.12.2020 (aandelen uitgegeven en volledig betaald)	7 038 845
waarvan eigen aandelen	-
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2019 dividend⁽¹⁾	7 038 845

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van de toezwijzing van het resultaat waarbij een bruto dividend per aandeel van 2,42 euro wordt toegekend

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2020 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15 073	313 427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities		
- verkopen		
Op 31.12.2020 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel)⁽¹⁾	15 073	313 427

(1) Ter herinnering, ATENOR SA heeft geen enkel eigen aandeel meer in handen op 31 december 2020 (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2019).

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 2019).

We verwijzen naar nota 22 (voordelen voor het personeel) voor de aandelenoptieplannen.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen 261,21 miljoen euro en het balanstotaal 1.058,44 miljoen euro.

Als onafhankelijke ontwikkelaar van vastgoedprojecten is ATENOR niet onderworpen aan enige kapitaalvereisten. ATENOR wenst een redelijke verhouding te behouden tussen de vaste vastgestelde kapitalen waarover ze beschikt en het balanstotaal. De leden van het Executive Committee waken er onder andere over dat het de Raad van Bestuur en het Audit Committee regelmatig worden ingelicht over de evolutie van de balans en van de bestanddelen ervan, om de geconsolideerde netto schuld van de groep onder controle te houden.

Het beleid van ATENOR is bedoeld om een gezonde balansstructuur te behouden.

Nota 20 geeft meer gedetailleerde informatie over het schuldbeleid van de Groep.

➤ **NOTA 11 – GOODWILL EN OVERIGE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

In duizenden EUR	2020		
	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen van goodwills en andere immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2020	1 783	318	2 101
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2020	-1 736	-278	-2 013
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2020			
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	47	40	87
Investeringsen		31	31
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)		-8	-8
Overboekingen van / naar de categorie "immateriële activa"	-44		-44
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-34	-34
Afschrijvingen - terugneming (+)		8	8
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-3		-3
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	0	37	37
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2020	1 736	341	2 077
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2020	-1 736	-304	-2 039
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2020			
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	0	37	37

In duizenden EUR	2019		
	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen van goodwills en andere immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2019	6 278	308	6 586
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2019	-1 736	-214	-1 949
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2019	-4 460		-4 460
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	82	94	176
Investeringsen		6	6
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)	-4 460		-4 460
Overboekingen van / naar de categorie "immateriële activa"	-33	4	-29
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-64	-64
Afschrijvingen - terugneming (+)	4 460		4 460
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-2		-2
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	47	40	87
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2019	1 783	318	2 101
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2019	-1 736	-278	-2 013
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2019			
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	47	40	87

Na de verkoop van het E-gebouw van Vaci Greens in Boedapest, blijft er geen vastgoedproject beïnvloed door de goodwill op de balans. Deze goodwills hadden betrekking op overnames van entiteiten (die indertijd behandeld werden als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3) met als enige activiteit de ontwikkeling van hun onroerende activa. De restwaarde van deze goodwills werd dus teruggewonnen via de verkopen van de gebouwen die in voorraad werden gehouden.

De goodwills waren een onderdeel van de kostprijs van deze projecten en hun invorderbare bedrag waren opgenomen in de haalbaarheidsstudies, evenals alle andere ontwikkelingskosten.

Tijdens boekjaar 2020 hebben de laatste verkopen geleid tot een vermindering van 47 duizend euro van de goodwills.

➤ **NOTA 12 – MATERIËLE VASTE ACTIVA**

In duizenden EUR	2020						
	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2020	0	1 152	2	54	1 133	2 556	4 897
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2020	0	-193	-1	-54	-685	-557	-1 491
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	959	1	0	448	1 999	3 406
Investeringsen					165	563	728
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)				-19	-214	-423	-656
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-193			-202	-190	-585
Afschrijvingen - terugneming (+)				19	211	416	646
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen					-11	-11	-22
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	766	1	0	397	2 354	3 517
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2020	0	1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2020		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	766	1	0	397	2 354	3 517

De post “Materiële vaste activa” bedraagt in totaal 3,52 miljoen euro op 31 december 2020 (tegenover 3,41 miljoen euro vorig jaar). Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de gedane inrichtingswerken in de verhuurde gebouwen alsook de gebruiksrechten van de verhuurde gebouwen (IFRS 16). De netto verhoging van 0,11 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2019

weerspiegelt voornamelijk de inrichtingswerken die in de verschillende kantoren van ATENOR zijn uitgevoerd in de loop het jaar, min de afschrijvingen over het boekjaar. De valorisatie van de huurcontracten voor onroerend goed op de balans volgens de IFRS 16-norm heeft geen bijzondere ontwikkeling doorgemaakt.

In duizenden EUR	2019						
	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2019	4	0	2	98	889	713	1 706
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2019	0	0	-1	-95	-614	-446	-1 157
Materiële vaste activa, beginsaldo	4	0	1	3	275	267	549
Investeringsen					335	1 846	2 181
Gebruiksrechten (IFRS 16)		1 152					1 152
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)				-44	-87		-131
Overboekingen van / naar andere posten	-4						-4
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-193		-3	-160	-111	-467
Afschrijvingen - terugneming (+)				44	87		131
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen					-2	-3	-5
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	959	1	0	448	1 999	3 406
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2019	0	1 152	2	54	1 133	2 556	4 897
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2019		-193	-1	-54	-685	-557	-1 491
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	959	1	0	448	1 999	3 406

➤ **NOTA 13 – DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE “EQUITY”-METHODE**

Deelnemingen (In duizenden EUR)	2020	2019
VICTOR ESTATES	1 007	1 085
VICTOR PROPERTIES	48	55
VICTOR BARA	4 351	4 388
VICTOR SPAAK	7 783	7 846
IMMOANGE	933	958
DOSSCHE IMMO	10 104	9 973
CCN DEVELOPPEMENT	35 694	35 371
DE MOLENS	23	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4 309	
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	78	
LANKELZ FONCIER	-150	
Totaal	64 180	59 676

Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)	2020	2019
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	59 676	14 732
Aandeel in het resultaat	-1 180	-638
Aanschaffingen en restructuraties	5 684	45 582
Overdrachten		
Waardeverliezen		
Overdrachten naar andere rubrieken		
Saldo op het einde van het boekjaar	64 180	59 676

In duizenden EUR	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
IMMOANGE		
deel van de groep: 50%	-	764
VICTOR ESTATES		
deel van de groep: 50%	-	5 175
VICTOR PROPERTIES		
deel van de groep: 50%	-	282
VICTOR BARA		
deel van de groep: 50%	-	2 208
VICTOR SPAAK		
deel van de groep: 50%	-	3 921
DOSSCHE IMMO		
deel van de groep: 50%	-	-
CCN DEVELOPMENT		
deel van de groep:33,33%	-	3 027
DE MOLENS		
deel van de groep: 50%	-	-
LANKELZ FONCIER		
deel van de groep: 50%	-	10 970
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE		
deel van de groep: 50%	-	7 976
LAAKHAVEN VERHEESKADE II		
deel van de groep: 50%	-	14 612

2020 sleutelfiguren uit de statutaire jaarrekening In duizenden EUR	Balanstotaal	Eigen vermogen	Schulden	Resultaat van het boekjaar
IMMOANGE				
deel van de groep: 50%	1 460	-566		-565
VICTOR ESTATES				
deel van de groep: 50%	10 976	764		-156
VICTOR PROPERTIES				
deel van de groep: 50%	658	90		-14
VICTOR BARA				
deel van de groep: 50%	5 558	1 135		-75
VICTOR SPAAK				
deel van de groep: 50%	9 910	2 061		-127
DOSSCHE IMMO				
deel van de groep: 50%	12 472	11 139		261
CCN DEVELOPMENT				
deel van de groep: 33,33%	119 541	107 083		-2 149
DE MOLENS				
deel van de groep: 50%	1 450	47		-15
LANKELZ FONCIER				
deel van de groep: 50%		-38	50 000	-38
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE				
deel van de groep: 50%	17 883	4		-
LAAKHAVEN VERHEESKADE II				
deel van de groep: 50%	29 331	-7		-7

De deelnemingen verwerkt volgens de “equity”-methode zijn vennootschappen die het voorwerp vormen van een gezamenlijke controle in de zin van de normen IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Participaties in geassocieerde ondernemingen en joint ventures).

Op 31 december 2020 bevatten ze de vennootschappen Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara en Victor Spaak (project MOVE’HUB) evenals de vennootschappen Dossche Immo (project De Molens), CCN Development (project CCN) en Lankelz Foncier (project Perspectiv’), evenals de bedrijven Ten Brinke MyBond Verheeskade (project The Stage) en Laakhaven Verheeskade II (project Verheeskade 2).

➤ **NOTA 14 – VERBONDEN PARTIJEN**

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochter-maatschappijen

De relaties tussen ATENOR NV en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in nota 27 over de groepsstructuur. Gelieve ook nota 13 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode.

Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt, wordt globaal bepaald voor de rol die hij zowel in de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervult. De totale vaste en variabele remuneratie van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur op voorstel van het Nomination en Remuneration Committee op basis van de prestaties van de onderneming en van de CEO.

Het bedrag van de remuneraties, andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen, en verkregen voordelen voor het boekjaar 2020, bedraagt 664.875 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 664.875 euro

Het nettoverschil ten opzichte van 31 december 2019 weerspiegelt voornamelijk de integratie van de vennootschappen De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade en Laakhaven Verheeskade II in de consolidatiekring van ATENOR als gevolg van de partnerschappen die werden gesloten voor 50% tijdens het boekjaar 2020 (5,68 miljoen euro) min het nettoresultaat van het groepsaandeel voor het jaar.

De details van de desbetreffende projecten zijn terug te vinden in het activiteitenverslag.

- variabele remuneratie: 0 euro
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen

Bovendien zal het saldo van het bedrag met betrekking tot het boekjaar 2020, van 180 Atenor Group Participations aandelenopties (toegekend in 2018) die 1.214.699 euro vertegenwoordigen, in 2021 betaald worden.

Zie ook het remuneratieverslag van de Corporate Governance Statement (cfr. pagina 39).

De Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om haar Remuneratiebeleid goed te keuren.

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend.

➤ **NOTA 15 – VOORRADEN**

In duizenden EUR	2020	2019
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	608 025	459 202
Gekapitaliseerde uitgaven	259 301	216 204
Overdrachten van het boekjaar	-78 652	-66 275
Overgang IFRS 15		
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		
Overdrachten van / naar "Vorraden"	51	559
Leningskosten (IAS 23)	4 306	2 319
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-17 199	-4 254
Geboekte waardeverliezen		
Teruggenomen waardeverliezen	-125	270
Bewegingen van het boekjaar	167 682	148 823
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	775 706	608 025
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	190 240	120 879

De “Gebouwen bestemd voor verkoop” geklasseerd als “Vorraden” vertegenwoordigen de kern van de vastgoed-projecten in portefeuille. Gedurende het jaar 2020 wordt de post voorraden (“Gebouwen voor Verkoop”) voornamelijk beïnvloed door:

- de voortzetting van de werken van de projecten City Dox (Anderlecht), Buzz en Twist (Luxemburg), Com'Unity en U'Man (Parijs), Vaci Greens, Arena Business Campus (Boedapest) en UP-site Bucharest, Dacia en @Expo (Boekarest) voor 203,48 miljoen euro;
- de aankopen van de gronden en gebouwen van de projecten Square 42 (Luxemburg) en Heinrichstrasse (Duitsland) voor een totaal van 35,69 miljoen euro;
- de verkopen van de gebouwen van Buzz (Leudelange), Vaci Greens E (Boedapest), evenals de verkopen van de appartementen van de projecten Les Berges de l'Argentine (Terhulpen), City Dox (Anderlecht), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en La Sucrierie (Aat) die de voorraad komen verminderen van 78,65 miljoen euro;
- de activering van de financieringskosten ten bedrage tot 4,31 miljoen euro;
- de wisselkoersverschillen, onder invloed van de scherpe daling van de Hongaarse forint, Poolse zloty en de Roemeense lei (-17,20 miljoen euro). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen opgenomen in het eigen vermogen.

De boekwaarde van de verpande voorraden, desgevallend beperkt tot het toegestane uitstaande bedrag, bestaat uit de gebouwen bestemd voor verkoop van de projecten Realex (60 miljoen euro), Lakeside, University Business Center (19,59 miljoen euro), Beaulieu (18,9 miljoen euro), Hermès Business Campus (78,75 miljoen euro) en Nysdam (13 miljoen euro).

➤ **NOTA 16 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE ACTIVA**

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA			
Financiële vaste activa			
Beginsaldo	12 503	37 757	
Aanschaffingen	36 566	24 850	
Overboeking van (naar) andere posten	-8	-57 104	
Eindsaldo	49 061	5 503	
Fair value	49 061	5 503	
Waardering	niveau 3	niveau 3	
Financiële vlottende activa			
Beginsaldo	6 159	54 116	43 745
Aanschaffingen	35 472		
Overdrachten (-)	-1 986	-44 088	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-2	-730
Overboeking van (naar) andere posten		69 456	14
Aanpassingen van waarde (-)	-1 894	-120	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen		-310	-1 409
Overige toename (afname)			-10 907
Eindsaldo	37 751	79 052	30 713
Fair value	37 751	79 052	30 713
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 3	niveau 3

Overige financiële activa

Bij gebrek aan notering op een actieve markt worden de overige financiële activa bijgehouden aan de historische kostprijs als hun reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald door een andere waarderingstechniek.

In duizenden EUR	Aandelen	Leningen	Overige Financiële activa	Totaal
OVERIGE FINANCIËLE ACTIVA				
Vaste activa				
Beginsaldo		12 474	28	12 503
Investeringsen		36 463	103	36 566
Overboeking van (naar) andere posten		-2	-6	-8
(Overgedragen) waardeverlies (-)				
Eindsaldo		48 935	125	49 061
Fair value		48 935	125	49 061
Waardering		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Vlottende activa				
Beginsaldo			6 159	6 159
Aanschaffingen			35 472	35 472
Overdrachten (-)			-1 986	-1 986
Aanpassingen van waarde (-)			-1 894	-1 894
Overige toename (afname)				
Eindsaldo			37 751	37 751
Fair value			37 751	37 751
Waardering	niveau 3		niveaus 1 en 3	niveaus 1 en 3

De “Vaste leningen” hebben betrekking op de netto voorschotten die worden toegekend aan de gelijkgestelde vennootschappen (+36,46 miljoen euro toegekend in 2020).

Deze sterke stijging wordt voornamelijk verklaard door de integratie in de scope, in 2020, van 4 nieuwe bedrijven. Zie ook nota 12.

Op 31 december 2020 hebben de “Vlottende overige financiële activa”

Handels- en overige vorderingen (In duizenden EUR)	2020		2019	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	60 727	5 503	47 744	37 757
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-208		-194	
Overige vorderingen, netto	18 533		6 566	
Totaal handels- en overige vorderingen	79 052	5 503	54 116	37 757
Fair value	79 052	5 503	54 116	37 757
Waardering	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

De “Handels- en overige vorderingen” worden gewaardeerd aan hun nominale waarde of aan de reële waarde in het geval van variabele vergoeding voor het prijssupplement die een goed beeld geven van hun marktwaarde. De betalingstermijnen hangen voornamelijk af van de overeengekomen voorwaarden tijdens de overdracht van participaties of aanzienlijke activa.

Op het einde van het boekjaar zijn de “Klanten en andere niet-courante debiteuren” in totaal goed voor 5,5 miljoen euro. Deze post omvat de te ontvangen opbrengsten met betrekking tot de verkoop van de 3 kantoren van fase 2 van het project Au Fil des Grands Prés (4,45 miljoen euro) en van de appartementen van lot 3 van het project City Dox (0,67 miljoen euro), alsook het saldo van de geactualiseerde vordering op het RSVZ (project Palatium -0,38 miljoen euro).

De “Klanten en overige courante debiteuren” stijgen van 54,12 naar

betrekking op termijndeposito’s (diverse einddatums op korte termijn) bij Belgische banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en ING).

Deze post omvat tevens de schuldbewijzen waarvan de waardering op 31 december 2020 aan de beurskoers heeft geleid tot de boeking van een waardeverlies van 1,89 miljoen euro.

79,05 miljoen euro op 31 december 2020, een verhoging van 24,93 miljoen euro. Ze omvatten in het bijzonder:

- de schuldvordering op de koper van het gebouw Buzz (38,42 miljoen euro). Deze vordering werd op 31 december 2019 als langlopend afgeschreven (13,45 miljoen euro);
- de omzet die werd verworven naar aanleiding van de verkoopovereenkomsten ondertekend voor de appartementen in de projecten Berges de l’Argentine, City Dox, Palatium en La Sucrierie (7,32 miljoen euro);
- de earn-out met betrekking tot de verkoop van The One Office (7,11 miljoen euro);
- de schuldvorderingen op de administraties van de Roemeense (4,11 miljoen euro) en Franse BTW (2,64 miljoen euro).

De verpande activa in het kader van projectfinanciering worden uiteengezet in nota 26 “Rechten en verplichtingen”.

Kas en kasequivalenten (In duizenden EUR)	2020	2019
Korttermijndeposito's	37 174	1 702
Banksaldi	30 711	43 739
Kassaldi	2	6
Totaal kas en kasequivalenten	67 887	45 447
Fair value	67 887	45 447
Waardering	niveau 3	niveau 3

Gezien de geldbeleggingen onder “Overige financiële activa” voor een bedrag van 37,17 miljoen euro, bedraagt het totaal van de geldelijke middelen 67,89 miljoen euro.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2020	2019
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	68 464	49 904
Leningen en vorderingen	133 490	104 348
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	125	28
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	202 080	154 280

De belangrijkste financiële risico’s kunnen als volgt worden samengevat:

- **Wisselrisico:** door de aard van haar activiteiten is ATENOR blootgesteld aan de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije), van de Zloty (Polen) en de Leu (Roemenië). De balansen van de buitenlandse vennootschappen worden geconverteerd in euro tegen de officiële slotwisselkoers van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde koers van het boekjaar (zie tabel hierna). De conversie van de financiële staten van de filialen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen.

De volgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2020/2019.

WISSELKOERS (€ 1 =)	Slotkoers		Gemiddelde koers	
	2020	2019	2020	2019
Forint (Hongarije) - HUF	365,13	330,52	354,16	326,03
Leu (Roemenië) - RON	4,8694	4,7793	4,8417	4,7509
Zloty (Polen) - PLN	4,6148	4,2585	4,4742	4,3018

- **Risico in verband met krediet en liquiditeit:** de toegekende beleggingen gebeuren hoofdzakelijk bij Belgische financiële instellingen, met name BNP Paribas Fortis, Belfius, ING en KBC. De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde.

- **Het dervingrisico** van de tegenpartijen (kopers) in het kader van residentiële commercialisering is beperkt door de betaling bij de akte van voorschotten die wijzen op de verbintenis van de kopers. In het kader van de commercialisering van de kantoren, waarbij het meestal gaat om door de markt erkende kwaliteitsvolle debiteuren, is het risico op wanbetaling beperkt.

- **Afgeleide instrumenten (activa)**
ATENOR maakte geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten voor afdekkingsdoeleinden tijdens het boekjaar 2020.

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

Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta, tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Bij het afsluiten van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die ontstaan bij deze omrekening worden opgenomen in de resultatenrekening, met uitzondering van de aanpassing uitgevoerd voor de intercompany voorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De Groep past hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9.

(Zie nota 1 - Belangrijkste boekhoudkundige methodes - paragraaf 2.9 - Wisselrisico).

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 aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein.

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

Gevoeligheidsanalyse

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

➤ **NOTA 17 - OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA**

In duizenden EUR	2020		2019	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Overige activa				
Belastingvorderingen	1 751		776	
Betalingen van voorschotten, vlottende	15		15	
Overige activa	6 086		6 449	
Totaal overige activa	7 852		7 241	
Fair value	7 852		7 241	

De overige vlottende activa bestaan voornamelijk uit belasting-vorderingen (1,75 miljoen euro), vooruitbetalingen (0,01 miljoen euro) en overlopende activa (vooruitbetaalde intresten, verzekering en over

te dragen commissies en verworven intresten (voor 6,09 miljoen euro). De actuele belastingvorderingen hernemen uitsluitend de terug te vorderen Belgische en buitenlandse directe belastingen.

➤ **NOTA 18 – UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN EN -VORDERINGEN**

In duizenden EUR	2020		2019	
	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop	4 361		3 206	
Vorderingen		-150		-6 327
Voorzieningen			761	
Gekregen vooruitbetalingen		-5 200		-2 509
Fiscale verliezen	5 421		5 885	
Divers		-64	278	
Compensatie	-4 712	4 712	-4 869	4 869
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	5 070	-702	5 261	-3 967

In overeenstemming met IAS 12 en de in punt 2.12 vermelde boekhoudkundige principes heeft ATENOR in de balans de waarde opgenomen van de latente belastingvorderingen van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor Atenor SA, Hexaten SA, Atenor Luxembourg, Tage Une Fois en ARED.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden trouwens in de balans opgenomen bij de tijdelijke verschillen tussen de statutaire en geconsolideerde resultaten. De uitgestelde belastingverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de erkenning van de inkomsten in functie van de mate van voortgang van de projecten.

Als gevolg van de eind 2017 goedgekeurde belastinghervorming in België en van de daling van het tarief van de vennootschapsbelasting,

die is gestegen naar 29,58% in 2018-2019 en daalt naar 25% vanaf 2020, werden de uitgestelde belastingen desgevallend aangepast aan deze tarieven in functie van het jaar waarin ze zullen worden gebruikt.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gecompenseerd wanneer zij betrekking hebben op dezelfde juridische entiteit.

Zie ook – Nota 8 met betrekking tot in het resultaat opgenomen overgedragen belastingen.

De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen, of nog geen, concrete vooruitzichten bestaan op een belastbare winst waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

In duizenden EUR	2020	2019
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	14 308	11 464

De uitgestelde belastingen betreffende overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten van ATENOR werden erkend voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen bedragen 14,31 miljoen euro. De activa van uitgestelde belasting betreffende de

fiscale verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voor zover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

In duizenden EUR	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Totaal
Op 01.01.2019	6 337	-1 125	5 212
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-1 063	-2 856	-3 919
Overboeking (naar) andere posten	-13	13	
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen)		1	1
Op 31.12.2019	5 261	-3 967	1 294
Op 01.01.2020	5 261	-3 967	1 294
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-171	3 242	3 071
Overboeking (naar) andere posten	-20	20	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen)		3	3
Op 31.12.2020	5 070	-702	4 368

➤ **NOTA 19 – VOORZIENINGEN**

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)			
Voorzieningen, beginsaldo	5 427	717	6 144
Additionele voorzieningen	4 333		4 333
Toename (afname) van bestaande voorzieningen	2 691		2 691
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-955	-270	-1 225
Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)	-111	-447	-558
Toename (afname) resulterend van de bewegingen van de wisselkoers	-144		-144
Voorzieningen, eindsaldo	11 241	0	11 241
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	10 903	0	10 903
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	338	0	338

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen vormen het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningsvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

De "Langlopende voorzieningen" bedragen 10,90 miljoen euro en komen voornamelijk overeen met enerzijds de voorzieningen in verband met de huurgaranties verleend in verband met de verkoop van de kantoorgebouwen B6 van het project City Dox (1,82 miljoen euro) en Vaci Greens E (4,66 miljoen euro), met de voorziening aangelegd ter dekking van de inrichtingswerken voor de verhuur

van het verkochte Vaci Greens E-gebouw (4,33 miljoen euro) en de gegarandeerde rendementsvoorziening van blok C2 van het project City Dox (0,06 miljoen euro).

De "Huidige voorzieningen" bedragen 0,34 miljoen euro. Ze omvatten de voorziening voor gewaarborgd rendement van 0,25 miljoen euro gevormd in het kader van de verkoop van Naos, evenals de provisie UP-site (UP9; 0,09 miljoen euro).

De eventuele passiva en de rechten en verbintenissen worden omschreven in nota's 24 en 26 bij de jaarrekening.

► **NOTA 20 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE PASSIVA**

2020 (In duizenden EUR)	Kortlopend		Langlopend		Fair value (*)	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> dan 5 jaar	Totaal		
Afgeleide instrumenten		367		367	367	niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	193	530	67	790	788	niveau 3
Kredietinstellingen	70 582	137 086		207 668	207 715	niveau 3
Obligatieleningen		144 842	65 000	209 842	213 164	niveaus 1 & 3
Overige leningen	153 650	84 976	500	239 126	240 096	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	224 425	367 434	65 567	657 426	661 763	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	33 501			33 501	33 501	niveau 3
Overige schulden	28 083	33 959		62 042	62 042	niveau 3
Overige financiële passiva		2 783		2 783	2 783	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	61 585	36 742		98 327	98 327	

2019 (In duizenden EUR)	Kortlopend		Langlopend		Fair value (*)	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> dan 5 jaar	Totaal		
Afgeleide instrumenten		351		351	351	niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	189	640	149	978	976	niveau 3
Kredietinstellingen	30 300	122 740	1 082	154 122	147 889	niveau 3
Obligatieleningen		69 874	40 000	109 874	112 104	niveaus 1 & 3
Overige leningen	144 600	119 903	10 500	275 003	277 103	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	175 089	313 157	51 731	539 977	538 072	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	29 048			29 048	29 048	niveau 3
Overige schulden	9 270	47 034		56 304	56 304	niveau 3
Overige financiële passiva		2 068		2 068	2 068	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	38 319	49 101		87 420	87 420	

(*) De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:
– Als ze vervallen op korte termijn, 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 2,30%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep
– Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Beleid inzake schuldenlast en financiële risico’s

De financiële risico’s (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep die niet gewijzigd werd in 2020.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochtermaatschappijen.

De Groep financiert zich bij diverse vooraanstaande bankpartners op internationaal niveau. Ze onderhoudt een sterke en langdurige relatie met hen, zodat ze desgevallend het hoofd kan bieden aan de financieringsbehoeften van de Groep.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma aan te gaan met thesauriebewijzen op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) en ze gaf Belfius Bank opdracht om het te commercialiseren bij institutionele privé- en openbare beleggers. Sinds 2016 zette de Groep de diversificatie van haar financieringsbronnen voort door in totaal zeven emissies te plaatsen (4 in 2016 voor een totaal van 86,1 miljoen euro en 3 in 2018 voor een totaal van 14,5 miljoen euro) op middellange en lange termijn in het kader van haar nieuwe programma European Medium

Term Notes (EMTN). In april 2019 heeft ATENOR twee obligatieleningen gelanceerd op 4 en 6 jaar bestemd voor particuliere beleggers en gekwalificeerde investeerders (20 en 40 miljoen euro). In oktober 2020 heeft ATENOR opnieuw twee obligatieleningen op 4 en 6 jaar uitgeschreven, bestemd voor individuele investeerders en gekwalificeerde investeerders (35 en 65 miljoen euro). De Groep volgt een beleid van actieve communicatie om de actoren van de financiële markten zo ruim mogelijk te informeren en aan elke uitdaging van de monetaire markt of elke crisis het hoofd te bieden, ongeacht de situatie en de activiteiten van ATENOR.

ATENOR en haar dochterondernemingen gaan de nodige financieringen aan om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken door de verkoop ervan binnen een redelijke termijn te beogen, meestal een jaar, na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van ATENOR meestal in pand gegeven ten gunste van de lenende kredietinstellingen. Wanneer de commercialisatievooruitzichten gunstig lijken en voldoende bewegingsruimte bieden op het vlak van de waardering van het project, kan ATENOR beslissen om haar projecten of de

dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren.

Renterisico

De financiering van de Groep en de financieringen van de projecten via de dochterondernemingen van de Groep worden verzekerd op basis van kortetermijnrentes, euribor van 1 tot 12 maanden. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes (2 tot 5 jaar), legt de Groep de voorschotten vast aan een vaste of vlottende rente, vergezeld van een swap die de vlottende rente omvormt tot een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van de projecten, staan de banken trekkingen toe van 1 tot 12 maanden tijdens de duur van de financiering in verband met de duur van de bouw. In het kader en rekening houdend met de budgetten die worden voorbereid voor elk project, is de impact van een stijging van de kortetermijnrente beperkt. Bovendien is het gedeelte dat de financiële lasten vertegenwoordigt in het budget van een project goed voor 3 en 6% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een sterke variatie van de kortetermijnrentes relatief klein en beperkt.

Afgeleide instrumenten (passiva)

ATENOR gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden

gewaardeerd aan 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 voor haar Poolse dochtermaatschappij Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een renteafdeckingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument dat wordt gekwalificeerd als “cashflow hedge” (-0,37 miljoen euro) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Zie het geconsolideerd wijzigingenoverzicht van het eigen vermogen op pagina 106.

FINANCIËLE SCHULDEN (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2019	175 089	364 888	539 977
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	15 503	200 527	216 030
- Terugbetalingen van leningen	-67 080	-30 053	-97 133
- Leasingsschulden (IFRS 16)	-188		-188
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-384	-506	-890
- Transfer korte termijn / lange termijn	101 556	-101 556	
- Andere	-71	-299	-370
Op 31.12.2020	224 425	433 001	657 426

Financiële schulden

Op 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad van de groep 657,43 miljoen euro tegenover 539,98 miljoen euro eind 2019. Deze verhoging van 117,45 miljoen euro wordt voornamelijk verklaard door de nieuwe aangepane leningen (216,03 miljoen euro), gecompenseerd door de terugbetalingen voor een bedrag van 97,32 miljoen euro.

De “Vaste financiële schulden” bedroegen 433 miljoen euro (kosten niet meegerekend) op 31 december 2020. Zij omvatten de 4 EMTN die werden aangegaan in 2016 (56,1 miljoen euro) en 2018 (10 miljoen euro), de zes obligatieschijven van het type “retail bond”, uitgegeven in 2018 (30 en 20 miljoen euro) in 2019 (40 en 20 miljoen euro) en in 2020 (35 en 65 miljoen euro), het krediet van Atenor Group Participations (9 miljoen euro), het krediet van Hexaten (13 miljoen euro), de langetermijn vervaldagen van de kredieten Erste Bank / PBB (77,5 miljoen euro), BGZ BNPP (18,7 miljoen euro) en CPH (0,71 miljoen euro), het krediet van het project Beaulieu aangegaan in 2019 bij KBC (18,9 miljoen euro), de MTN voor 19,75 miljoen euro evenals de langlopende huurschulden van 0,6 miljoen euro.

De “Vlottende financiële schulden” bedroegen 224,43 miljoen euro op 31 december 2020, tegenover 175,09 miljoen euro eind 2019. Zij bevatten de twee kredieten in verband met het project Realex (60 miljoen), de CP, EMTN en MTN die vervallen binnen het jaar (153,65 miljoen euro), het krediet van Atenor Long Term Growth (7 miljoen euro), evenals de vervaldagen 2021 van de kredieten Erste Bank/ PBB (2 miljoen euro), CPH (0,71 miljoen euro), BGZ BNPP (1,1 miljoen euro) en huurschulden (0,19 miljoen euro).

De daling met 30,05 miljoen euro van de langlopende schulden komt overeen met de vervroegde terugbetaling van de lening van Garanti Bank aangegaan door NGY (-15,05 miljoen euro) en de lening die Atenor aanging bij Belfius (-15 miljoen euro).

In september 2020 herfinancierde NGY zijn gebouwen voor een bedrag van 80 miljoen euro. Deze lening voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting volgens IFRS 9 (Zie nota 2.9 betreffende de waarderingsregels op pagina 110 en ook nota 16 “wisselrisico” op pagina 127). De positieve wisselkoerswijzigingen (72 duizend

euro) werden bij toepassing van de norm ingeboekt bij het netto geconsolideerd vermogen.

Twree vastgoedleaseovereenkomsten vallen onder de norm IFRS 16. Bij toepassing van de vereenvoudigde retrospectieve methode werden de initiële huurschulden berekend alsof de contracten waren gestart op 1 januari 2019 door de toekomstige huurbetalingen te disconteren met een tarief van 2,33%.

Deze omgerekende waarde bedroeg 1,15 miljoen euro op 1 januari 2019. De aflossingen over de periode bedragen in totaal 188 duizend euro en de rente over de periode 23 duizend euro.

De financiële passiva die geclassificeerd zijn als “Overige leningen” (239,84 miljoen euro betreffen zowel de obligatie-uitgiften in het kader van het EMTN-programma als de “Commercial Papers” en “Medium Term Notes” die ATENOR SA heeft aangegaan in het kader van haar programma CP/ MTN dat door Belfius Bank op de markt werd gebracht.

De boekwaarde van de financiële schulden stemt overeen met hun

nominale waarde, gecorrigeerd voor kosten en commissies voor de uitvoering van deze kredieten en de aanpassingen met betrekking tot de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen
De commerciële vooruitzichten van onze projecten en de daaraan verbonden kasstromen brengen geen groot renterisico met zich mee.

Gezien de structuur van de schulden van de Groep en van de renten die vastgelegd werden voor de langlopende schulden, is de gevoeligheidsanalyse dan ook overbodig. Net als in de voorgaande jaren zou een dergelijke analyse slechts een geringe impact aan het licht brengen.

Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is ATENOR van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN en EMTN terug te betalen op hun vervaldag.

FINANCIËLE SCHULDEN		Nominale waarde (in EUR)
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 2,875%	05.04.2018 tot 05.04.2022	20 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024	30 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	08.05.2019 tot 08.05.2023	20 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025	40 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 3,25%	23.10.2020 tot 12.10.2024	35 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 12.10.2026	65 000 000
Totaal obligatieleningen		210 000 000
Via kredietinstellingen		
Atenor Group Participations		9 000 000
Atenor Long Term Growth		7 000 000
Atenor		1 428 571
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	13 000 000
	"Hermès Business Campus (via NGY Properties)"	79 500 000
	Realex (via Leaselex)	50 000 000
	Realex (via Immo Silex)	10 000 000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000
	Lakeside (via Haverhill)	19 800 000
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		208 628 571
Overige leningen		
CP	2021	101 000 000
MTN	2021	18 150 000
	2022	10 500 000
	2023	3 750 000
	2025	5 000 000
EMTN	2026	500 000
	2021	34 500 000
	2022	18 000 000
	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
Totaal overige leningen		239 500 000
Leasingsschulden (IFRS 16)		
Atenor France		460 133
Atenor Hungary		329 764
Totaal leasingsschulden		789 897
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		658 918 468

Voornaamste kenmerken van de obligatie-uitgiften

N° 1 – 2018 – 2022

- Obligatielening «retail bond» - schijf 1
- Bedrag: € 20.000.000
- Intrest van 2,875% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 2,476%
- Uitgiftedatum: 05.04.2018
- Vervaldatum: 05.04.2022
- Uitgifteprijs: 101,50%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002587658
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 2 – 2018 – 2024

- Obligatielening «retail bond» - schijf 2
- Bedrag: € 30.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152%
- Uitgiftedatum: 05.04.2018
- Vervaldatum: 05.04.2024
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002588664
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 3 – 2019 – 2023

- Obligatielening «retail bond» - schijf 1
- Bedrag: € 20.000.000
- Intrest van 3,00% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 2,60%
- Uitgiftedatum: 08.05.2019
- Vervaldatum: 08.05.2023
- Uitgifteprijs: 101,50%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002647288
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 4 – 2019 – 2025

- Obligatielening «retail bond» - schijf 2
- Bedrag: € 40.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152%
- Uitgiftedatum: 08.05.2019
- Vervaldatum: 08.05.2025
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002648294
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 5 – 2020 – 2024

- Obligatielening « retail bond » - schijf 1
- Bedrag: € 35.000.000
- Intrest van 3,25 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 2,81 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2024
- Uitgifteprijs: 101,625%

- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002739192
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 6 – 2020 – 2026

- Obligatielening « retail bond » - schijf 2
- Bedrag: € 65.000.000
- Intrest van 3,875 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2026
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002737188
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC

EMTN-programma (European Medium Term Notes)

Gezien de omstandigheden van de kapitaalmarkt in 2016 is ATENOR overgegaan tot verschillende obligatie-uitgiften in de vorm van ‘Private Placement’ in het kader van haar EMTN-programma. Drie extra uitgiften werden in de 1ste helft van 2018 geplaatst. Deze uitgiften zijn bedoeld om de balansstructuur van ATENOR te versterken, meer bepaald door het aandeel van haar verbintenissen op middellange termijn te vergroten. De opbrengst van deze uitgiften verzekert enerzijds de financiering van de bouw van nieuw fasen in ontwikkeling, en geeft ATENOR anderzijds de middelen om elke nieuwe aankoopgelegenheid van nieuwe projecten te grijpen.

Schijf 1 – 2016 – 2021

- Bedrag: € 30.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 3,00 %
- Datum rente ingaande: 04.10.2016
- Vervaldatum: 04.10.2021
- Notering op Euronext Growth Brussels
- ISIN-code: BE0002261304
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 04.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2020: € 30.300.000 (101 %)

Schijf 2 – 2016 – 2022

- Bedrag: € 18.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 3,125%
- Datum rente ingaande: 11.10.2016
- Vervaldatum: 11.10.2022
- Notering op Euronext Growth Brussels
- ISIN-code: BE0002263326
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2020: € 18.000.000 (100 %)

Schijf 3 – 2016 – 2023

- Bedrag: € 30.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 3,50 %

- Datum rente ingaande: 04.10.2016
- Vervaldatum: 04.10.2023
- Notering op Euronext Growth Brussels
- ISIN-code: BE0002262310
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 04.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2020: € 30.540.000 (101,80 %)

Schijf 4 – 2016 – 2024

- Bedrag: € 8.100.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 3,75 %
- Datum rente ingaande: 11.10.2016
- Vervaldatum: 11.10.2024
- Notering op Euronext Growth Brussels
- ISIN-code: BE0002264332
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2020: € 8.201.250 (101,25 %)

Schijf 5 – 2018 – 2021

- Bedrag: € 2.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 2,25 %
- Datum rente ingaande: 08.02.2018
- Vervaldatum: 08.02.2021
- ISIN-code: BE6302065725
- Documentatie: volgens Informatie Memorandum van 08.09.2017

Schijf 6 – 2018 – 2021

- Bedrag: € 2.500.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 2,125 %
- Datum rente ingaande: 07.05.2018
- Vervaldatum: 07.05.2021
- ISIN-code: BE6304538232
- Documentatie: volgens Informatie Memorandum van 08.09.2017

Schijf 7 – 2018 – 2025

- Bedrag: € 10.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 100,00%
- Rentevoet: 3,50 %
- Datum rente ingaande: 20.02.2018 voor € 5.000.000,-
- Datum rente ingaande: 05.04.2018 voor € 5.000.000,-
- Vervaldatum: 20.02.2025 voor € 10.000.000,-

- ISIN-code: BE6302277908
- Documentatie: volgens Informatie Memorandum van 08.09.2017

Overige financiële passiva

De “overige langlopende passiva” bedroegen 36,74 miljoen euro op 31 december 2020. Ze omvatten voornamelijk het saldo van de overnameprijs van de CCN Development-participatie (30,8 miljoen euro), de voorschotten ontvangen op de verkoop van de gronden van de 3 kantoorblokken van fase 2 van het project Au Fil des Grands Prés (2,9 miljoen euro) en de ontvangen huurgaranties (2,78 miljoen euro).

De “Overige kortlopende financiële passiva” bedragen 61,58 miljoen euro op 31 december 2020, tegenover 38,32 miljoen euro in 2019. Het verschil van deze post wordt vooral verklaard door de verhoging van de post van de leveranciersschulden die de vorderingsstaat van de werven weerspiegelt (+4,45 miljoen euro), en van de post “Overige schulden” (+18,8 miljoen euro) die voornamelijk de tweede schijf van de aankoopprijs van het Brookfort project omvat (15,45 miljoen euro) die overgeboekt werd van de “Overige langlopende passiva” en vooruitbetaald werd in januari 2021.

De “Handelssschulden en overige kortlopende schulden” vervallen in 2021. Ze worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

Zie ook nota 2 betreffende risicobeheer.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt, 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 “Handels- en overige schulden” worden gemeten aan hun initiële boekwaarde (nominale waarde), gerechtvaardigd door overeenkomsten, facturen en betaalde bedragen.

➤ NOTA 21 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE PASSIVA

2020 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar			
Overige passiva						
Ontvangen voorschotten	9 120			9 120	9 120	niveau 3
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	590			590	590	niveau 3
Belastingssschulden	6 300			6 300	6 300	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	12 254			12 254	12 254	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	28 265			28 265	28 265	

2019 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar			
Overige passiva						
Ontvangen voorschotten	522			522	522	niveau 3
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	665			665	665	niveau 3
Belastingssschulden	3 052			3 052	3 052	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	8 127			8 127	8 127	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	12 366			12 366	12 366	

De “Overige kort- en langlopende passiva” worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

De “Overige kortlopende passiva” bestaan uit:

- ontvangen voorschotten, namelijk de aanbetaling van 9,12 miljoen euro in verband met de verkoop van Vaci Greens F;
- verschuldigde belastingen en heffingen ter hoogte van 6,3 miljoen euro. Deze post bevat met name de belasting verschuldigd door City Tower (1,54 miljoen euro), Rest Island (0,9 miljoen euro), en Atenor Group Participations (0,51 miljoen euro) evenals de btw-schulden (2,8 miljoen euro).

- regularisatierekeningen (12,25 miljoen euro) in verhoging van 4,12 miljoen euro vergeleken met vorig boekjaar. Deze rekeningen die met name de jaarlijks te boeken intresten bevatten in verband met de obligatieleningen en andere lange termijn financieringen van Atenor SA (4,9 miljoen euro tegenover 4,24 miljoen euro op 31 december 2019) en over te dragen huurgelden en huurlasten van Hexaten en NGY en Haverhill (3,71 miljoen euro tegenover 3,69 miljoen euro op het einde van het voorgaande boekjaar). De aanzienlijke toename van deze post is voornamelijk toe te schrijven aan vergoeding voor het vruchtgebruik van het 1ste semester 2021 van het Beaulieu project (3,18 miljoen euro)

➤ NOTA 22 – VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

In duizenden EUR	2020	2019
Evolutie van de personeelsbeloningen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	701	455
Verhoging (vermindering) van de bestaande provisies	4	5
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	198	241
Saldo op het einde van het boekjaar	902	701
waaronder niet-courante pensioenverplichting	902	701
waaronder courante pensioenverplichting		

In 2020 dekken de voordelen van het personeel de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19R).

Tot in 2014 waren de voordeelplannen na uitdiensttreding van het type “met vastgestelde prestaties”. Sinds 2015 traden nieuwe begunstigden (9 in totaal op 31 december 2020) toe tot een plan van het type “met vastgestelde bijdragen” met wettelijke gewaarborgde rente. Beide soorten plannen bieden het personeel dezelfde voordelen bij hun pensionering en in geval van overlijden.

Voor de plannen “met vastgestelde prestaties” weerspiegelt het bedrag dat werd geboekt in de balans de huidige waarde van de verbintenissen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

Voor het plan “met vastgestelde bijdragen” stemt het pensioenpassief overeen met het te betalen bedrag op de waarderingsdatum om het gewaarborgde rendement te financieren indien alle leden op die datum uit het plan zouden stappen of als het plan op die datum zou worden ingetrokken.

Vanaf 2020, is ook het bonuspensioenplan opgenomen in de waardering. Hiervan genieten zowel de directie als de slapende leden van het “met vastgestelde bijdragen” plan. Gezien de netto impact van deze consolidatiekring beperkt is (~16 duizend euro in Overige elementen van het globale resultaat), worden de kerncijfers hieronder samengevoegd voor alle plannen.

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2020	2019
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs	755 753	627 397
Totaal	755 753	627 397

In duizenden EUR	2020	2019
Overzicht van de financiële positie		
Huidige waarde van de verplichtingen	2 377	1 732
Reële waarde van de activa van het plan	-1 475	-1 031
Verplichtingen ten titel van plannen	902	701

In duizenden EUR	2020	2019
Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
Kost van verleende diensten	233	104
Kost van eerdere diensten		
Financiële kosten op verplichtingen ten titel van plannen	12	26
Verwachte rendement van de activa van het plan	-8	-18
Administratieve kosten en belastingen		
Netto lasten opgenomen in de winst-en verliesrekening	237	112
Actuariële winsten/verliezen op de verplichtingen ten titel van plannen	211	254
Winsten/verliezen op de activa van het plan	-29	-13
Wijziging van de perimeter	16	
Andere elementen van het totaalresultaat	198	241
Kosten van plannen	435	353

In duizenden EUR	2020	2019
Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo	1 732	1 379
Kost van verleende diensten	232	104
Kost van eerdere diensten		
Financiële kosten	12	26
Bijdragen van de werknemers	19	16
Actuariële winsten/verliezen	211	254
Betaalde voordelen		-6
Wijziging van de perimeter	238	
Andere bewegingen	-67	-41
Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo	2 377	1 732

In duizenden EUR	2020	2019
Reële waarde van de activa van het plan, beginsaldo	1 031	924
Verwachte rendement	8	18
Bijdragen van de werkgever	233	107
Bijdragen van de werknemers	19	16
Actuariële winsten/verliezen	29	13
Betaalde voordelen		-6
Wijziging van de perimeter	222	
Andere bewegingen	-67	-41
Reële waarde van de activa van het plan, eindsaldo	1 475	1 031

	2020	2019
Actuariële hypothesen gebruikt		
Actualisatiepercentage op 31 december	0,30% / 0,60%	0,60% / 1,80%
Inflatiepercentage	1,75%	1,75%
Loonsverhoging (boven op de inflatie)	0%	0%
Mortaliteit	MR-2/FR-2	MR-2/FR-2

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Het Benoemings- en Remuneratiecomité stemde op 5 juli 2013 in met de invoering van een aandelenoptieplan voor de SA ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Deze vennootschap is voor 100% een dochteronderneming van ATENOR en bezit een portefeuille van 163.427 ATENOR-aandelen waarvan 150.000 werden overgenomen van ATENOR (eigen aandelen) tegen een prijs van 31,88 euro (gewogen gemiddelde van de 3 maanden voorafgaand aan de overname) en 13.427 resultaat van de uitoefening van het keuzedividend zoals voorgesteld door de algemene vergadering in mei 2014 en 2015. Deze aandelen vormen de enige activa van AGI. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

AOP 2016

Op 3 maart 2016 werden 40.000 opties op AGI-aandelen uitgegeven. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 22,67 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2016, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 44,65 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 11 tot 31 maart 2019, van 9 tot 31 maart 2020 en van 8 tot en met 31 maart 2021 na elke publicatie van de jaarresultaten.

1.700 opties werden uitgeoefend in 2020 en werden betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 60 duizend euro geboekt op 31 december 2019, resulteert deze operatie in een winst van 11 duizend euro. Gezien alle opties zijn uitgeoefend, is dit SOP afgesloten.

We beschrijven uitvoerig de “stock options” van ATENOR GROUP INVESTMENTS die daadwerkelijk werden toegewezen.

TOEKENNING IN	2018	2017	2016
Uitoefenprijs	€ 31,34	€ 26,08	€ 22,67
Aantal op 31.12.2014	-	-	-
Aantal op 31.12.2015	-	-	40.000
Aantal op 31.12.2016	-	-	36.625
Aantal op 31.12.2017	-	35.950	34.375
Aantal op 31.12.2018	35.250	33.850	32.125
Aantal op 31.12.2019	31.750	33.100	1.700
Aantal op 31.12.2020	31.175	3.150	-
Uitoefenperiodes	8 tot 31 03.2021 8 tot 31.03.2022 8 tot 31.03.2023	9 tot 31 03.2020 8 tot 31.03.2021 8 tot 31.03.2022	 afgesloten
Vervaldata	31.03.2023	31.03.2022	-

Op 31 december 2020 bezat ATENOR 163.427 aandelen in autocontrole via haar dochteronderneming AGI die werden verworven tegen een gemiddelde prijs van 40,59 euro voor een totale waarde van

AOP 2017

Op 24 maart 2017 werden 39.750 opties op AGI-aandelen uitgegeven. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 26,08 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2017, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 46,168 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 9 tot 31 maart 2020, van 8 tot en met 31 maart 2021 en van 8 tot 31 maart 2022, na elke publicatie van de jaarresultaten.

29.950 opties werden uitgeoefend in 2020 en werden betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 900 duizend euro geboekt op 31 december 2019, resulteert deze operatie in een winst van 117 duizend euro. Een saldo van 3.150 opties blijft nog uit te oefenen.

AOP 2018

Op 12 maart 2018 werden 39.625 opties op AGI-aandelen uitgegeven. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 31,34 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2018, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 49,33 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 8 tot 31 maart 2021, van 8 tot en met 31 maart 2022 en van 8 tot 31 maart 2023, na elke publicatie van de jaarresultaten.

De optieplannen 2017 tot 2018 hebben geleid tot een totale provisie van 0,39 miljoen euro op 31 december 2020.

Deze waardering is gebaseerd op de slotkoers van 57,00 euro.

De informatie op deze pagina is gebaseerd op de informatie die is overgenomen uit de jaarrekening 2020 van ATENOR GROUP INVESTMENTS.

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR LONG TERM GROWTH

Op 29 augustus 2018 keurde het Benoemings- en Remuneratiecomité de invoering goed van een aandelenoptieplan van SA LONG TERM GROWTH ATENOR (ALTG). Op 31 december 2019 bezat deze vennootschap, die voor 100% een dochteronderneming is van ATENOR, een portefeuille van 150.000 ATENOR-aandelen. Deze aandelen vormen de enige activa van ALTG. De opties uitgegeven op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

➤ NOTA 23 – IFRS 15: INFORMATIE

ATENOR past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15-norm toe.

Zie nota 1 – punt 1 (voorbereidingsbasis – pagina 107) die de norm samenvat en punt 2.11 (opbrengsten uit activiteiten – pagina 110) die de principes van de door de groep toegepaste norm definieert.

De norm IFRS 15 vereist bovendien dat de volgende informatie wordt voorgelegd:

- Uitsplitsing van de omzet:
Zie nota 3 – Gesegmenteerde informatie – pagina 114 die de omzet per geografisch gebied opsplijt. In 2020 werd 58,63% van de omzet, ofwel 67,56 miljoen euro, gegenereerd in het geografische gebied «West-Europa» dat België, Nederland, Frankrijk, het Groothertogdom Luxemburg, Duitsland en Portugal omvat. De bijdrage van het gebied «Centraal-Europa» dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat, bedraagt 47,67 miljoen euro in 2020. Van de totale omzet van 115,23 miljoen euro komt 101,55 miljoen overeen met de omzet die werd erkend volgens de vooruitgang

➤ NOTA 24 – VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN GESCHILLEN

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we

➤ NOTA 25 – BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

- Zoals aangekondigd door ATENOR in het persbericht van 22 januari 2021, werd er een overeenkomst gesloten tussen haar dochteronderneming “Immobilière de la Petite Ile” en Home Invest Belgium voor de overdracht van het perceel met zijn bouwvergunning van Lot 4 van City Dox. Deze overdracht zal een positieve impact hebben op de resultaten van ATENOR in 2021.
- Op 28 januari 2021 kondigde ATENOR aan dat er een overeenkomst werd ondertekend met betrekking tot de verwerving van een perceel grenzend aan het Bakerstreet-project (Boedapest, Hongarije). ATENOR is van plan om daar een kantoorgebouw van categorie “A +” te bouwen, dat zal fase II van het project worden en daarmee de creatie van een campus mogelijk maken.
- Op 29 januari 2021 ondertekenden ATENOR en de OIB een overeenkomst voor de verwerving van het nieuwe

TOEKENNING IN	2019
Uitoefenprijs	€ 13,00
Aantal op 31.12.2019	37.550
Aantal op 31.12.2020	37.000
Uitoefenperiodes	8 au 31.03.2022 8 au 31.03.2023 8 au 29.03.2024
Vervaldatum	29.03.2024

Gelet op de waardering op basis van de slotkoers van 57 euro, hoeft op 31 december 2020 geen voorziening te worden aangelegd om dit optieplan te dekken.

(waarvan 95,99 miljoen euro betrekking heeft op contracten die vóór 2020 zijn afgesloten) en 13,68 miljoen euro met omzet die uitsluitend is toe te schrijven aan het boekjaar.

- Activa en passiva op contracten:
De activa op contracten bedroegen 51,58 miljoen euro op 31 december 2020, waaronder de erkenning volgens de voortgang van de verkoop van de projecten Buzz en Au fil des Grands Prés Fase 2 (actief op contract, respectievelijk van 38,42 miljoen euro en 5,12 miljoen euro).
De passiva op contracten bedragen 3,11 miljoen euro op 31 december 2020.
- De waarde van de portefeuille met nog uit te voeren contracten bij afsluiting wordt geschat op 80,62 miljoen euro verdeeld over de boekjaren 2021 tot 2023. Dit bedrag omvat de verkoop volgens de voortgang van de projecten City Dox Lot 3, Buzz en Au Fil des Grands Prés Fase 2.

vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Op 31 december 2020 heeft ATENOR geen enkel materieel geschil.

- conferentiecentrum voorgesteld door ATENOR in het kader van het REALEX-project. Dit nieuwe conferentiecentrum vervangt het huidige Borschette Centrum. Ter herinnering: in november 2018 werd er na de verlenging van het project een vergunningsaanvraag ingediend.
- Op 4 februari 2021 ondertekende de Nederlandse dochter-onderneming TBMB een overeenkomst met de institutionele belegger DUWO voor de verkoop van de landrechten van de Oosttoren van het project “The Stage” in Den Haag onder opschortende voorwaarde van onder andere het verkrijgen van de milieuvergunning en de goedkeuring van transactiedocumenten, met de bouwaannemer die verantwoordelijk is voor de bouw.
- Midden februari 2021 informeerde ATENOR dat ze een overeenkomst had ondertekend voor de verwerving van

verschillende percelen in District XI van Boedapest (Hongarije). Deze percelen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van het eerste Hongaarse woonproject genaamd Lake City, dat meer dan 1.300 appartementen zou moeten aanbieden.

Na deze laatste transacties begin 2021, omvat ATENOR's portefeuille 32 projecten die een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigen van ongeveer 1.300.000 m².

- Op datum van 4 maart 2021, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2021) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.

➤ NOTA 26 – RECHTEN EN VERBINTENISSEN

(In duizenden EUR)	2020	2019
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	31 654	34 376
Overige gekregen waarborgen ⁽²⁾	4 507	337
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheken ⁽³⁾ :		
- boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	190 239	120 879
- bedrag van de inschrijving	113 841	58 385
- met hypothecaire volmacht	114 385	72 910
- met belofte om hypotheek te geven		
Vorderingen en overige bedragen gewaardborgd		50
Gewaardborgd deposito's	1 955	5 843
Gewaardborgd effecten	p.m.	p.m.
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁴⁾	1 200	74 213
Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen		
Aankoopoptie toegekend op gebouw	p.m.	p.m.
Aankoopoptie op verkocht gebouw	p.m.	p.m.
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁴⁾	86 409	62 050
Locatieve waarborgen	110	59

⁽¹⁾ Deze post omvat de ontvangen bankgaranties van de aannemers in het kader van de projecten City Dox (6,67 miljoen euro), Vaci Greens (2,04 miljoen euro), Com'Unity (4,18 miljoen euro), Buzz (3,43 miljoen euro) en Dacia One (3,11 miljoen euro) en de ontvangen huurwaarborgen (6,81 miljoen euro).

⁽²⁾ Andere gekregen waarborgen: hoofdzakelijk de waarborgen ontvangen op de voorschotten toegekend aan de aannemers voor de projecten @Expo (0,91 miljoen euro) en Dacia One (3,11 miljoen euro).

⁽³⁾ Hypotheken

- ten gunste van de consortium Erste Bank/ PBB in het kader van het krediet aangegaan door NGY (vervaldag: 31 juli 2025);
- ten gunste van de bank BNPPF in het kader van het krediet aangegaan door Hexaten (vervaldag 31 oktober 2020) en de kredieten voor het project Realex (vervaldag 30 april 2021);
- ten gunste van de bank BGZ BNP Paribas in het kader van de kredietovereenkomst aangegaan door Haverhill (vervaldag 10 januari 2024); en
- ten gunste van de bank KBC in het kader van het krediet met betrekking tot het project Immo Beaulieu (vervaldag 30.04.2021).

⁽⁴⁾ Deze post omvat met name:

- de hoofdelijke borgstelling van ATENOR in het kader van de kredieten voor de Realex projecten (15 miljoen euro), City Dox Lot 3 (15 miljoen euro) en Square 42 (2,16 miljoen euro);
- de voltooiingsgaranties met betrekking tot de projecten City Dox Zone 2 kavel 3 (25,48 miljoen euro);
- de garanties van het type «handelaar in onroerend goed» voor een totaal van 7,36 miljoen euro.

► **NOTA 27 - DEELNEMINGEN**

Benaming	Maatschappelijke zetel	Deel (in %) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden
Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie		
ALCO BUILDING	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Parijs	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Boedapest	100,00
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Warschau	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lissabon	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Boekarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 Terhulpen	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Parijs	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Parijs	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100,00
BUILD UP	B-1310 Terhulpen	100,00
CITY TOWER	H-1138 Boedapest	100,00
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 Terhulpen	80,00
DREWS CITY TOWER	H-1138 Boedapest	100,00
FREELEX	B-1310 Terhulpen	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100,00
HEXATEN	B-1310 Terhulpen	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 Terhulpen	100,00
IMMO SILEX	B-1310 Terhulpen	90,00
LEASELEX	B-1310 Terhulpen	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 Terhulpen	100,00
NGY PROPERTIES INVESTMENT	RO-020335 Boekarest	100,00
NRW DEVELOPPMENT	B-1310 Terhulpen	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Boekarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Boekarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 Terhulpen	100,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	100,00
SZEREMI GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lissabon	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT	RO-020335 Boekarest	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
Joint ventures op te nemen volgens de “equity” methode		
CCN DEVELOPMENT	B-1160 Brussel	33,33
DE MOLENS	B-9000 Gent	50,00
DOSSCHE IMMO	B-9000 Gent	50,00
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50,00
VICTOR BARA	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Brussel	50,00

VOORNAAMSTE WIJZIGINGEN VAN DE CONSOLIDATIEKRING TIJDENS HET JAAR 2020:

De Belgische dochteronderneming Constructeurs des Berges SA werd opgericht op 1 april 2020 ter ontwikkeling van de fase II van het project Les Berges de l’Argentine in Terhulpen.

Op 8 mei heeft ATENOR een participatie van 50 % genomen in de vennootschap De Molens, die het gelijknamige project zal ontwikkelen in Deinze, België.

De Sarl Lankelz Foncier werd opgericht op 18 december 2020, om er het project Perspectiv’ te ontwikkelen.

De Duitse dochteronderneming Atenor Deutschland Gmbh werd opgericht op 29 juni 2020.

► **NOTA 28 - ERELONEN VAN DE COMMISSARIS**

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door Commissaris MAZARS srl, vertegenwoordigd door de Heer Xavier Doyen. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 49.915 euro.

De honoraria voor de extra missies van ATENOR SA bedroegen 41.535 euro.

De Belgische dochteronderneming NRW Development SA, werd opgericht op 14 juli 2020 om er het Heinrichstrasse project in onder te brengen dat ontwikkeld wordt in Düsseldorf, Duitsland.

Op 21 december 2020 verwierf Atenor 50 % van de Nederlandse vennootschap Brinke Mybond Verheeskade (project The Stage, Den Haag in Nederland).

De Nederlandse dochteronderneming BV Laakhaven Verheeskade II werd opgericht op 14 december 2020 voor de ontwikkeling van het project Verheeskade II in Den Haag. Atenor heeft er 50% van in handen.

De Hongaarse dochteronderneming Drews City Tower Kft werd officieel geliquideerd op 14 februari 2020.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het Mazars-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen dan weer 140.932 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 51.357 euro voor het jaar 2020.

VERKLARING VAN DE VERTEGENWOORDIGERS VAN ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Voorzitter van het Executive Committee en de Leden van het Executive Committee, waaronder de heer Sidney D. BENS, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR SA, dat bij hen weten:

- de op 31 december 2020 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en de ondernemingen in de consolidatiekring ⁽¹⁾;
- het beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat met betrekking tot de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de NV ATENOR en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

(1) De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 1:20 van het WVV.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ATENOR NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van ATENOR NV (de “Vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende meer dan 24 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2020 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie K€ 1.058.442 bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel van de Groep) van K€ 24.129.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2020 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Erkenning van de inkomsten in de juiste periode

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: toelichting 1, 3, 4

Beschrijving van het kernpunt van de controle

ATENOR is betrokken in transacties op het vlak van vastgoedontwikkeling waarbij de resultaten worden erkend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds.

De inkomsten worden erkend in de mate dat ze als verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijk te voorziene lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de commercialisatie van het gebouw.

Voor bepaalde kantoorgebouwen die zijn voltooid of die worden voltooid, is het sluiten van huurcontracten een onderdeel van het vastgoedontwikkelingsproces teneinde de verkoop van deze gebouwen onder de best mogelijk omstandigheden te realiseren. Deze gebouwen worden op voorraad gehouden zolang ze in de normale bedrijfsuitoefening te koop worden aangeboden. De huurinkomsten worden geboekt in winst- en verliesrekeningen.

Wij zijn van mening dat de erkenning van de inkomsten in de juiste periode een kernpunt van onze controle is vanwege de specifieke kenmerken en de uiteenlopende complexiteit van elk vastgoedontwikkelingsproject.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Voor elk vastgoedontwikkelingsproject hadden onze controleprocedures tot doel het begrijpen van de essentie van de transactie alsook het beoordelen van de mate waarin de boekhoudkundige verwerking voldoet aan de toepasselijke waarderingsregels en boekhoudkundig referentiestelsel. Meer in het bijzonder bestonden onze controleprocedures, desgevallend op basis van steekproeven, in het lezen van de monitoringverslagen van de Executive Committee en de financiële overzichten die worden opgesteld aan het begin van elk project, het controleren van de onderliggende verantwoordingsstukken van de begrotingsramingen en de boekhoudkundige verrichtingen, het verifiëren van de contractuele verkoopdocumenten, het analyseren van de verschillen tussen de budgettaire gegevens en de gerealiseerde gegevens en het controleren van de berekening van de voortgangpercentages.

Met betrekking tot de huurinkomsten en de daaraan gerelateerde uitgaven werd ons werk ook uitgevoerd met het oog op het nagaan of de “incentives” (bijv. gratuiteiten, ...) die aan huurders werden toegekend worden verdeeld over de duur van huurovereenkomsten en of de initiële directe kosten die door de verhuurder werden gemaakt bij het onderhandelen over en opstellen van een operationele lease, als last werden opgenomen over de huurperiode, en dit op dezelfde basis als huurinkomsten.

Risico van realisatie op niet-afgesloten, lopende of voltooide projecten

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: toelichting 1, 2, 4, 15

Beschrijving van het kernpunt van de controle

Voor projecten en/of niet verkochte vastgoedontwikkelingseenheden, in uitvoering of voltooid, kan ATENOR genoodzaakt zijn rekening te houden met bijzondere waardevermindervings verliezen met betrekking tot bedragen opgenomen in voorraad of met betrekking tot de verwachte toekomstige inkomsten, en dit vanwege de risico's die inherent zijn aan de activiteit van ontwikkeling van onroerend goed, met name de evolutie van de economische conjunctuur en de financiële markten, wachttijden voor beslissingen van de administratieve autoriteiten, moeilijkheden in de commercialisatie en risico's ingevolge veranderingen in directe en indirecte belastingen. De bijzondere waardeverminderingen worden geschat op basis van de netto realisatiewaarde, die overeenstemt met de verwachte verkoopprijzen in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geschatte kosten bij voltooiing en de geschatte kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

Wij zijn van mening dat de identificatie en evaluatie van het risico van realisatie op niet-voltooide, lopende of afgeronde projecten een kernpunt van onze controle is, aangezien deze schattingen gebaseerd zijn op het oordeel van het management, zowel bij het identificeren van de betrokken projecten als bij de bepaling van het bedrag van de bijzondere waardeverminderingen waarmee rekening moet worden gehouden.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Afhankelijk van het type activa (residentieel appartement, kantoorgebouw, terrein), hebben we de boekhoudkundige ramingen en veronderstellingen die werden gebruikt, beoordeeld door deze te vergelijken met de verschillende externe gegevens die beschikbaar zijn, zoals de evolutie van verkoopprijzen en de snelheid van de verkopen van eenheden, lopende onderhandelingen, eventuele expertiseverlagen, de hoogte van de huurinkomsten, de evolutie in de marktrendementen, zoals blijkt uit reguliere studies van onafhankelijke experts, of veranderingen in leegstandspercentages.

Boekhoudkundige verwerking van bepaalde gebeurtenissen of significante transacties

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: toelichting 3, 4, 6

Beschrijving van het kernpunt van de controle

Gedurende het jaar werden bepaalde belangrijke gebeurtenissen of transacties onderworpen aan een bijzondere beoordeling omwille van hun financieel belang en/of de complexiteit van bepaalde contractuele bepalingen die enige beoordeling van de boekhoudkundige behandeling vereisten.

Voor het afgesloten boekjaar vormen de evoluties van de The One Office, Vacı Greens (VG E) en Buzzcity projecten een kernpunt van de controle vanwege het relatieve belang van deze transacties, zowel met betrekking tot het bedrijfsresultaat (K€ 33.571 of 84%) van het jaar.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Wij zijn nagegaan of de boekhoudkundige verwerking van deze projecten in overeenstemming is met de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen.

We hebben de onderliggende juridische documentatie verkregen

en beoordeeld. We hebben eveneens de daadwerkelijke ontvangst van de verkoopprijzen nagegaan alsook de juiste boekhoudkundige verwerking van de variabele elementen met betrekking tot huur- en andere garanties.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking

het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien

versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde het activiteitenverslag en projecten, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 5 maart 2021

MAZARS BEDRIJFSREVISOREN CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

STATUTAIRE REKENINGEN

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020

De statutaire rekeningen werden opgesteld conform de Belgische boekhoudkundige normen.

Conform artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen worden de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA voorgesteld in verkorte vorm.

De statutaire rekeningen worden uiterlijk dertig dagen na de goedkeuring ervan neergelegd.

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De onderneming stelt geconsolideerde rekeningen en een geconsolideerd jaarverslag op en maakt ze openbaar in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

ACTIVA

In duizenden EUR	2020	2019
Vaste activa	652 589	540 795
I. Oprichtingskosten	532	723
II. Immateriële vaste activa	31	32
III. Materiële vaste activa	2 494	2 099
IV. Financiële vaste activa	649 532	537 941
Vloftende activa	133 077	109 006
V. Vorderingen op meer dan één jaar	379	379
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	59 030	69 479
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	23 604	13 997
VIII. Geldbeleggingen	37 751	6 159
IX. Liquide middelen	11 735	17 115
X. Overlopende rekeningen	578	1 877
TOTAAL DER ACTIVA	785 666	649 801

PASSIVA

In duizenden EUR	2020	2019
Eigen vermogen	232 259	147 644
I. Kapitaal	72 038	57 631
II. Emissiepremies	61 582	0
IV. Reserves	20 806	18 451
V. Overgedragen winst (verlies)	77 833	71 562
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	7 265	2 801
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	7 265	2 801
Schulden	546 142	499 356
VIII. Schulden op meer dan één jaar	317 831	278 664
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	220 203	216 452
X. Overlopende rekeningen	8 108	4 240
TOTAAL DER PASSIVA	785 666	649 801

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA.

De jaarrekeningen, het beheerverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen.

RESULTATENREKENING

In duizenden EUR	2020	2019
I. Bedrijfsopbrengsten	52 213	49 717
II. Bedrijfskosten	-59 261	-60 183
III. Bedrijfswinst (-verlies)	-7 048	-10 466
IV. Financiële opbrengsten	48 814	52 906
V. Financiële kosten	-15 696	-26 009
VI. Winst (verlies) vóór belasting	26 070	16 431
VIII. Belastingen op het resultaat	-1	-5
IX. Winst (verlies) van het boekjaar	26 069	16 426
XI. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	26 069	16 426

RESULTAATVERWERKING

In duizenden EUR	2020	2019
A. Te bestemmen winstsaldo	97 631	84 825
1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	26 069	16 426
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	71 562	68 399
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	-2 354	0
2. Aan de wettelijke reserve	1 303	0
3. Aan overige reserves	1 051	0
D. Over te dragen resultaat (-)	-77 833	-71 562
1. Over te dragen winst	77 833	71 562
F. Uit te keren winst (-)	-17 444	-13 264
1. Vergoeding van het kapitaal	17 034	13 008
2. Bestuurders of zaakvoerders	410	256

WAARDERINGSREGELS

- Oprichtingskosten: volledig afgeschreven in het boekjaar waarin ze zijn ingeschreven.

- Immateriële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aanschaffingswaarde. De afschrijvingen worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven.

- Materiële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aankoopprijs of inbrengwaarde.

De afschrijvingen van belangrijke vaste activa worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven. De ondergeschikte vaste activa, zoals de vervanging van meubilair en klein bureaumateriaal, worden volledig afgeschreven in het jaar van aankoop.

- Financiële activa: participaties en andere titels in portefeuille

In het algemeen worden onze participaties gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, rekening houdend met de nog te betalen bedragen, en wordt de waarde eventueel gewijzigd door de waardeverminderingen of de doorgevoerde opwaarderingen tijdens de voorafgaande boekjaren. Er wordt echter van deze regel afgeweken als deze huidige geschatte waarde langdurig lager is dan de waarde die werd bepaald zoals hierboven beschreven. In dit geval wordt er een vermindering geboekt die gelijk is aan de waargenomen waardevermindering.

Er wordt een terugneming van waardevermindering toegekend wanneer een duurzame waardestijging wordt waargenomen voor de aandelen die het voorwerp van een dergelijke daling zouden zijn geweest.

De geschatte waarde wordt objectief vastgesteld voor elk aandeel afzonderlijk op basis van één van de volgende elementen:

- beurswaarde (indien die significant is);
- inschrijvingswaarde (voor recente verwervingen);
- waarde van de netto boekhoudkundige activa op basis van de laatst gepubliceerde balans(*);
- waarde van de gevorderde schadevergoeding of uitgetrokken tijdens de lopende onderhandelingen als het gaat om aandelen van gezaïraniseerde ondernemingen;
- andere informatie in ons bezit die toelaten om de risico's voor diverse gevaren in te schatten;
- realisatiewaarde.

Voor participaties in buitenlandse bedrijven gebeurt de omzetting in EUR aan de wisselkoers op het einde van het boekjaar.

De waarderingmethode die wordt gekozen voor elk aandeel wordt gebruikt van boekjaar tot boekjaar, tenzij de veranderende omstandigheden ons aanzetten om te opteren voor een andere methode. In dit geval wordt er een speciale vermelding gemaakt in de bijlage.

- Voorraden:

De gebouwen die werden gekocht of gebouwd om ze door te verkopen, werden geboekt bij de voorraden. Ze werden gewaardeerd tegen hun vermeerderde kostprijs, rekening houdend met het percentage van de vooruitgang van de productiewerken of prestaties.

Dit percentage van de staat van vooruitgang is de verhouding tussen de gemaakte en geboekte kosten op de afsluitdatum en het geheel van de kosten van het project (het budget).

Deze kostprijs wordt verkregen door de directe fabricagekosten op te tellen bij de aankoopprijs van de grondstoffen, de verbruiksgoederen en het toebehoren. Hij kan ook de indirecte kosten omvatten, zoals verzekeringspremies, stedenbouwkundige belastingen en kosten en de financiële lasten.

Er worden waardeverminderingen toegepast in functie van type activiteit.

- Vorderingen en andere debiteuren: opgenomen tegen hun oorspronkelijke waarde.

Er worden waardeverminderingen toegepast indien de geschatte realiseerbare waarde lager is dan het bedrag van de oorspronkelijke schuldvordering en in het geval van vorderingen op genationaliseerde activa waarvan de terugbetaling niet het voorwerp vormde van een regeling.

- De waardering van geschillen en garanties wordt bepaald in functie van de terugvorderingscriteria.

- Beschikbare waarden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

- Schulden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

(*) Het meest gebruikte criterium.

ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTITEITSKAART

ATENOR is een naamloze vennootschap.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd in avenue Reine Astrid 92 te B-1310 Terhulpen.

Artikel 4 van haar statuten specificeert dat de vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

De statuten zijn beschikbaar op de website www.atenor.eu.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen
België
Tel: +32 -2-387 22 99
Fax: +32 -2-387 23 16
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu
Ondernemingsnummer: 0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303
LEI nr.: 549300ZILIV7DF3YH40

BEURSNOTERING VAN HET AANDEEL ATENOR

Euronext Brussels
ISIN-code: BE0003837540
PEA PME biedt Franse inwoners de mogelijkheid om te sparen aan fiscaal aantrekkelijke voorwaarden.

BEURSNOTERING VAN DE OBLIGATIES

Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2021 - 3,0 %
ISIN-code: BE0002261304

Euronext Growth Brussels : obligaties 2016-2022 - 3,125 %
ISIN-code: BE0002263326

Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2023 - 3,50 %
ISIN-code: BE0002262310

Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2024 - 3,75 %
ISIN-code: BE0002264332

Euronext Brussels : obligaties 2018-2022 - 2,875%
ISIN-code: BE0002587658

Euronext Brussels : obligaties 2018-2024 - 3,50%
ISIN-code: BE0002588664

Euronext Brussels: obligaties 2019-2023 - 3,00 %
ISIN-code: BE0002647288

Euronext Brussels: obligaties 2019-2025 - 3,50 %
ISIN-code: BE0002648294

Euronext Brussels : obligaties 2020-2024 - 3,25%
ISIN-code: BE0002739192

Euronext Brussels : obligaties 2020-2026 - 3,875%
ISIN-code: BE0002737188

OBLIGATIES ZONDER BEURSNOTERING

Obligaties 2018-2021 - 2,25 %
ISIN-code: BE6302065725

Obligaties 2018-2021 - 2,125 %
ISIN-code: BE6304538232

Obligaties 2018-2025 - 3,50 %
ISIN-code: BE6302277908

REUTERS

ATE0.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

FINANCIËLE KALENDER ⁽¹⁾

23 april 2021
Algemene vergadering 2020
Persbericht met betrekking tot het dividend

28 april 2021
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)

19 mei 2021
Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2021)

6 september 2021
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2021

18 november 2021
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2021)

Maart 2022
Jaarresultaten 2021

22 april 2022
Algemene Vergadering 2021

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van het dividend van het boekjaar 2020 (coupon nr. 16) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.

Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te B-1210 Brussel.

⁽¹⁾ data onder voorbehoud van wijziging

NOTA’S

NOTA'S



MEMBERSHIP ASSOCIATIONS

