

Rapport financier annuel 2021



“one single group
with local teams”

ATENOR
ACTING FOR CITIES

2021 SOMMAIRE

PROFIL, MISSION & VALEURS	1
STRATÉGIE	2
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
SUSTAINABILITY REPORT	8
ADMINISTRATION	68
INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS	72
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	76
2021, AU FIL DES JOURS...	94
RAPPORT D'ACTIVITÉS & PROJETS	100
ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2021	138

ATENOR opte pour le français comme langue officielle de sorte que seul le rapport annuel en langue française a force probante.
Les versions néerlandaise et anglaise ont été traduites de la version française.
Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This annual report is also available in English.

ATENOR SA
Avenue Reine Astrid, 92
1310 La Hulpe
Belgique
Tél.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
Courriel: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu
N° d'Entreprise: 0403 209 303
Numéro de TVA: BE 0403 209 303
N° LEI : 549300ZIL1V7DF3YH40



Pour plus d'informations rendez-vous
sur le site internet www.atenor.eu



Suivez-nous sur LinkedIn



Suivez-nous sur Facebook



Suivez-nous sur Instagram

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Au 31.12.2021

CHIFFRES-CLÉS ATENOR (EN MILLIONS €)

IFRS	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat net (part de groupe)	22,18	35,18	37,78	24,13	38,07
Cash Flow courant ⁽¹⁾	25,51	32,99	38,49	30,24	38,51
Fonds propres	149,64	170,30	187,05	261,21	301,04
Capitalisation boursière	264,63	287,18	406,56	401,21	399,89

⁽¹⁾ Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.

Les informations financières de l'exercice 2021 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union européenne.

DONNÉES PAR ACTION (EN €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Fonds propres	26,57	30,24	33,22	37,11	42,77
Cash flow courant	4,53	5,86	6,84	4,30	5,47
Résultat net consolidé (part de groupe)	4,07	4,07	6,25	6,71	3,43
Dividende		6,25	6,71	3,43	5,41
Dividende brut					
Dividende net ordinaire	2,08	2,20	2,31	2,42	2,54
Nombre d'actions	1,456	1,54	1,617	1,694	1,778
	5.631.076	5.631.076	5.631.076	7.038.845	7.038.845

* Moyenne pondérée fonction des augmentations de capital (dividende optionnel).

RATIOS BOURSIERS

	2017	2018	2019	2020	2021
Cours/valeur nette comptable	1,77	1,69	2,17	1,54	1,33
Cours au 31 décembre (€)	47,00	51,00	72,20	57,00	56,80
Return brut sur 1 an	7,76%	12,94%	45,88%	-17,85%	3,90%
Rendement brut	4,34%	4,31%	3,20%	4,26%	4,47%
Dividende net ordinaire/cours	3,10%	3,02%	2,24%	2,98%	3,13%

LEXIQUE :

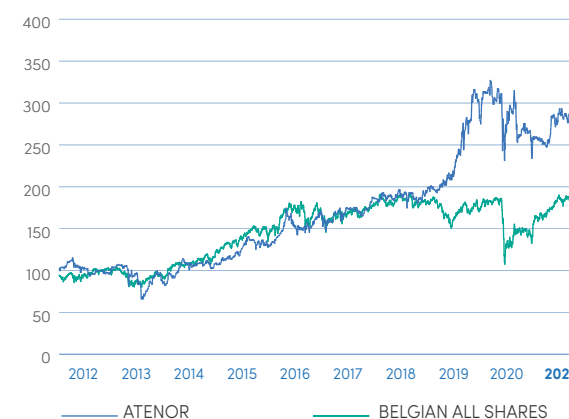
Return brut sur 1 an : (dernier cours de clôture + dividende ajusté payé au cours des 12 derniers mois - dernier cours de la période précédente) / dernier cours de la période précédente

Rendement : dividende du dernier exercice complet / dernier cours

Capitalisation : nombre de titres x dernier cours de l'exercice concerné

ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ACTION ATENOR AVEC LE BELGIAN ALL SHARES

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



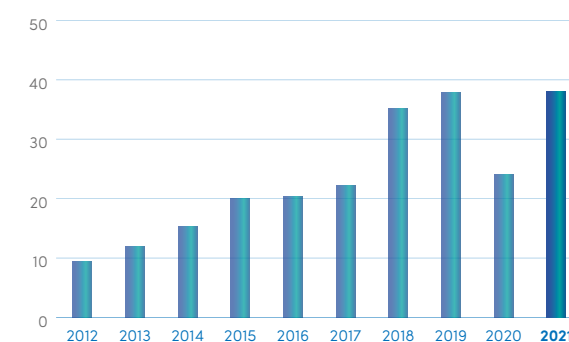
ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ACTION ATENOR AVEC LE EPRA EUROPE

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



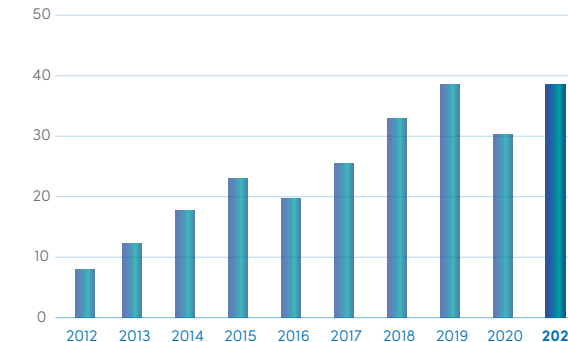
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

(En millions €)



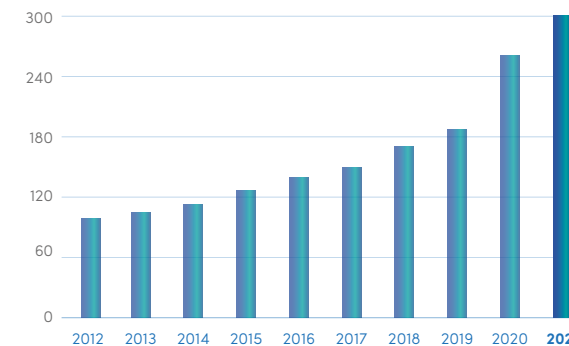
CASH FLOW COURANT

(En millions €)



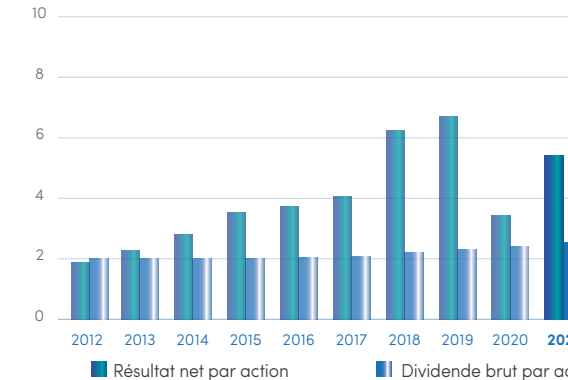
FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

(En millions €)



RÉSULTAT NET ET DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

(En €)



PROFIL

ATENOR est une société de promotion immobilière urbaine, durable, d'envergure internationale et cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Très tôt positionnée comme acteur urbain, ATENOR concourt à l'adaptation du tissu urbain et du bâti aux nouvelles demandes émanant des habitants, des travailleurs, des visiteurs, des entreprises, des institutions, ... qui prennent part à la vie urbaine. Consciente des défis auxquels la ville est confrontée, ATENOR propose, par son approche empathique et pro active, des réponses aux exigences de la vie privée, sociale et professionnelle en ville aujourd'hui. Convaincue de l'urgence de l'évolution vers plus de durabilité, ATENOR entend aujourd'hui agir en tant que transformateur urbain pour faire des villes des lieux d'accueil, de passage, de vie, de travail où la question de la durabilité est centrale.

Les projets immobiliers développés par ATENOR sont d'envergure et impactent positivement et durablement les quartiers dans lesquels ils s'érigent.

Les qualités architecturales, environnementales et sociétales sont à cet égard des critères fondamentaux retenus dans une conception durable des projets.

Comme en témoigne son expérience, la mise en œuvre de compétences diverses et ciblées permettent à ATENOR de conjuguer développement durable et rentabilité économique.

Présente dans 10 pays européens, ATENOR concentre son activité dans des villes dynamiques, soutenues par une volonté politique d'évolution. Cette diversification internationale apporte à ATENOR expérience, résilience et opportunités.

MISSION & VALEURS

En investissant dans ATENOR, l'actionnaire attend un rendement.

Notre mission est donc de créer de la valeur par la mise en œuvre d'une stratégie claire, transparente et largement diffusée.

Au fil des années, nous avons défini et précisé notre métier, celui de promoteur immobilier, et exposé la manière dont nous l'exerçons.

À l'actionnaire qui a choisi d'investir dans le secteur de la promotion immobilière, nous offrons une diversification de son risque, une approche spécifique du métier et un accès à des projets immobiliers mixtes, durables et d'envergure et ce, dans 10 pays européens.

Notre mission vise dès lors à lui proposer une rémunération régulière du capital, appuyée sur des résultats positifs récurrents et de plus en plus diversifiés. Elle consiste également à assurer la croissance de la valeur patrimoniale d'ATENOR à travers la consolidation et l'élargissement du savoir-faire et le renouvellement constant du portefeuille de nouveaux projets.

Agir pour la ville, c'est le credo d'ATENOR. C'est sur ce fondement qu'ATENOR exprime son engagement et se fixe des objectifs ambitieux en matière de développement

durable. Par son activité, ATENOR apporte sa contribution dans la réduction des émissions de gaz nocifs et la diminution des impacts sur l'environnement. Tant au niveau corporate, qu'au niveau des projets, l'utilisation d'énergies renouvelables

est favorisée à travers une politique volontariste clairement définie dans son rapport de durabilité. A cet égard, ATENOR peut s'appuyer sur son expertise tout en continuant à investir dans l'innovation et les nouvelles technologies.

Par la communication et l'application des principes essentiels de Corporate Governance, nous donnons à nos activités la transparence indispensable à une lecture aisée.

Tous nos collaborateurs et collaboratrices agissent dans le respect des critères d'intégrité et d'éthique indispensables au bon fonctionnement d'une société cotée et active dans la promotion immobilière.

C'est donc naturellement que nous lions notre stratégie et notre politique de durabilité économique aux critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) qui sont des aspects fondamentaux des valeurs qui nous guident.

Dès lors que la mission et les valeurs ont été clairement définies, le profit généré annuellement par ATENOR apparaît comme la résultante de l'action de chaque collaborateur motivé à apporter quotidiennement le meilleur de lui-même.

STRATÉGIE

Développeur

Urbain

Durable

International



ATENOR est un développeur urbain, durable et international.

Depuis plus de 25 ans, ATENOR a enchaîné les résultats sans discontinuer, créant une expertise et une résilience reconnues par les marchés où l'entreprise est présente.

AGIR POUR LA VILLE DANS TOUTES SES DIMENSIONS

La révolution digitale, l'urgence environnementale et une mobilité problématique induisent et requièrent à la fois une évolution profonde de notre façon de vivre et de travailler. A ces défis, est venue s'ajouter la crise sanitaire mondiale. L'urbanisation des villes, la conception des immeubles et leur fonctionnement interagissent avec ces évolutions, tantôt en les constatant, tantôt en les favorisant. La stratégie d'ATENOR dans ce contexte est bien spécifique : en tant que promoteur immobilier, ATENOR est un acteur de premier plan qui perçoit, analyse et anticipe ces changements et, par le développement de projets novateurs, participe à l'adaptation du tissu urbain afin qu'il réponde aux nouvelles exigences et aspirations de la vie privée et professionnelle. C'est ainsi qu'ATENOR se veut pionnier dans la perception et l'anticipation des évolutions architecturales, technologiques et sociétales. La cellule ArchiLab a d'ailleurs été initiée à cet effet. Par ses projets, ATENOR s'inscrit dans l'évolution des villes vers des « smart cities », villes durables et connectées, villes tant efficaces qu'agréables. Fort logiquement, ATENOR ajoute à ses préoccupations son impact social tant au niveau de ses projets en favorisant le bien-être et la sécurité des occupants de ses immeubles, qu'au niveau de la ville, du monde extérieur, que de ses collaborateurs.

RÉSPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, ATENOR promeut l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. ATENOR prône également une approche durable globale. Ses projets denses et mixtes aux abords des stations de transport en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville. Des villes durables sont aussi des villes plus résilientes, intelligentes, conviviales et inclusives. ATENOR travaille chaque jour à créer des villes construites sur les mêmes valeurs humaines qui animent ATENOR dans tous ses projets et sa culture d'entreprise. ATENOR ajoute ainsi à son crédo Agir pour la Ville, son engagement social : Agir pour les Citoyens. Au-delà des projets, cet engagement

se traduit par une série d'initiatives corporate fortes qui vous seront détaillées dans le Sustainability Report.

UNE DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

En affirmant que son lieu d'activité est le milieu urbain, ATENOR entend valoriser son savoir-faire dans plusieurs villes en ce qu'elles ont de comparable et notamment la nécessité d'adapter leur tissu urbain à l'évolution de la vie privée et professionnelle. Par ailleurs, par sa présence locale là où elle investit, ATENOR assure sa résilience notamment par l'intégration des paramètres politiques, économiques et sociaux de chaque ville. L'activité d'ATENOR s'exerce actuellement à Bruxelles, La Haye, Luxembourg, Paris, Lisbonne, Düsseldorf, Varsovie, Budapest, Bucarest et Londres, pour ne citer que les grandes villes.

Après la diversification géographique, ATENOR entame la seconde phase de sa stratégie de développement international : la consolidation locale, à savoir l'extension des activités là où ATENOR est déjà présente.

PROJETS D'ENVERGURE ET MIXITE DES FONCTIONS

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Fin 2021, les projets en portefeuille sont au nombre de 32. Ils représentent une surface de l'ordre de 1.300.000 m². ATENOR entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

ATENOR s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, ATENOR poursuit sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

ATENOR s'affiche comme un interlocuteur économique fiable des pouvoirs publics dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économiques, démographiques et sociologiques.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Administrateur Délégué

STÉPHAN
SONNEVILLE SA





Président du Conseil d'Administration

FRANK
DONCK

Chers Actionnaires,

L'année 2021 aura apporté son lot d'imprévus et de contrariétés, non seulement dans la vie de chacun, mais également dans le monde professionnel et notamment dans le secteur de l'immobilier. Pourtant, ATENOR a réalisé cette année des résultats en hausse de 60 % par rapport à l'année précédente.

Ces résultats valident la transformation d'ATENOR, commencée il y a 5 ans, en un groupe international. Ayant réalisé au cours de cette année 2021 un premier investissement à Londres, ATENOR est désormais active dans 10 pays, plus précisément dans 16 villes majeures dans lesquelles elle exerce son métier de développeur urbain. En augmentant le niveau d'activité dans les villes où elle est présente, ATENOR a l'ambition de doubler sa marge brute d'exploitation dans un horizon de 5 ans.

En 2021 déjà, des investissements majeurs qui s'inscrivent dans cette logique de croissance ont été réalisés : il en est ainsi pour l'acquisition du site Renault à la Cloche d'Or à Luxembourg, pour le 86 rue Victor Hugo à Paris ou encore le site Verheeskade à Den Haag.

Si les deux dernières années ont été marquées par la crise sanitaire, nous pensons que les prochaines années seront celles où le développement durable sera pleinement consacré. D'importants changements dans notre vie, tant personnelle que professionnelle sont à attendre. Le Green Deal, la taxonomie et autres SDG's entreront rapidement dans le langage courant, comme ils influenceront nos habitudes de consommation, de déplacement, de travail, de vie, ... Autant de challenges et d'opportunités pour le développeur immobilier urbain international qu'est ATENOR.

Ayant placé la durabilité au centre de ses réflexions et de ses actions, ATENOR vous invite à découvrir son « Sustainability Report » et sa « Sustainability Policy » articulée autour de 4 axes dont la résilience économique en est le socle incontournable.

Dès le début de la crise sanitaire, les milieux financiers ont estimé que la présence dans le secteur du bureau pouvait être source de faiblesse eu égard à la mise en place forcée du homeworking. Au cours de cette année 2021, cette forme de travail a montré ses limites, et concomitamment, a apporté l'évidence de la nécessité pour une entreprise de disposer d'un siège d'exploitation attractif et efficace. Si le homeworking

résulte d'une mesure précipitée en réponse à l'urgence sanitaire, le télétravail est quant à lui une conséquence des évolutions technologiques à disposition des entreprises pour améliorer l'efficacité et le confort des collaborateurs.

L'impérieuse nécessité de disposer de tels sièges d'exploitation efficaces, confortables, peut-être redimensionnés à la baisse, mais absolument revus en termes de performances énergétiques, a redynamisé dès le premier trimestre 2021 la plupart des marchés immobiliers de bureaux européens. C'est dans ce contexte qu'ATENOR a pu pleinement tirer parti de son positionnement en concluant plusieurs contrats de locations dans différents pays.

En ce qui concerne la résilience de nos activités, nous souhaitons également attirer votre attention sur la croissance de nos activités résidentielles : depuis 2021, ATENOR développe des ensembles résidentiels dans 8 pays et dispose actuellement de l'ordre de 6.000 logements aux différents stades de développement.

En mars 2021, ATENOR a été la première entreprise sur la place financière bruxelloise à lancer un green retail bond. Cette émission a rencontré un plein succès, confirmant que les marchés financiers étaient demandeurs d'investissements durables. ATENOR poursuivra dans cette voie en intensifiant ses contacts avec les marchés financiers, tant au niveau des bailleurs de fonds que des investisseurs en equity.

Une politique de durabilité comporte également un axe fort traitant de la contribution environnementale ; pour ATENOR, cet axe se décline tant au niveau des projets délivrés qu'au niveau de son propre fonctionnement.

Dès 2019, nous avons communiqué dans cette même lettre aux actionnaires notre décision de ne développer que des projets Breeam Excellent et Well Gold Ready, principales certifications du secteur immobilier qui traduisent la durabilité des immeubles. Notre capacité à proposer des projets denses et qualitatifs, proches des nœuds de transport en commun, accessibles par une mobilité douce apporte une contribution majeure aux enjeux durables d'une ville. Tous nos investissements et tous les projets conçus et réalisés ont pour impératifs d'être estampillés « taxonomy eligible », et ceci dès 2022, en fonction des dispositions qui seront prises au niveau européen.

Dans cette logique, lors de l'analyse d'un nouveau développement, la possibilité de rénover le bâti existant se pose désormais en préambule ; non comme un dogme, mais comme un credo. A titre d'exemple, nous avons déposé, en novembre 2021, une demande de permis prévoyant la rénovation lourde de l'immeuble

Beaulieu en région bruxelloise. Nous visons d'ailleurs pour cette rénovation une certification Breeam outstanding.

Etablissant le lien indispensable entre nos projets et les marchés financiers, nous avons édité un Green Finance Framework qui reprend les caractéristiques environnementales sur base desquelles nos projets sont éligibles à un financement dit « vert ». Nous nous engageons à revoir ce Green Finance Framework régulièrement afin de précéder les évolutions réglementaires en matière environnementale.

Au niveau corporate, ATENOR a obtenu, en 2021, le label de CO₂ neutral et applique désormais un monitoring de ses émissions et de son empreinte écologique.

Chez ATENOR, l'impact social de nos activités et de notre entreprise nous tient à cœur. Il constitue le troisième axe de notre « Sustainability Policy ».

Depuis plus de 15 ans, l'identité urbaine d'ATENOR, nous donne à la fois une compétence spécifique et une empathie pour agir pour la ville, ses habitants et tous ceux qui y travaillent. Outre l'inclusion de la qualité des espaces avoisinants un projet dans le choix et la conception de ce projet, ATENOR agit activement pour la ville. A titre d'exemple, en 2021, notre programme « Wake-up the City » à travers plusieurs villes européennes a apporté une animation remarquable. Le soutien à différentes associations spécifiques urbaines tournées vers les plus défavorisés est complété d'interventions auprès d'œuvres caritatives et scientifiques.

L'impact social a également sa réalité vis-à-vis de nos collaborateurs. La politique attractive de rémunération est accompagnée d'une politique de formation stimulante et d'une culture d'entreprise forte et respectueuse des différences. Le turnover parmi les collaborateurs est d'ailleurs resté très faible en 2021.

Enfin, nous appliquons la bonne gouvernance, quatrième axe de notre « Sustainability Policy », au-delà du cadre réglementaire. A titre d'exemple, ATENOR compte 12 nationalités parmi ses collaborateurs. On constate au quotidien combien une diversité favorisée et assumée, non seulement de genre mais aussi de culture contribue tant au bien-être des collaborateurs qu'à l'évolution satisfaisante du groupe.

Dès lors que la « Sustainability Policy » est partie intégrante des objectifs du groupe, la politique de rémunération des membres du Comité exécutif reprend comme critère d'évaluation la mise en œuvre de cette « Sustainability Policy » à travers la gestion des équipes et le développement des projets.

Chers Actionnaires, après la crise sanitaire, l'urgence climatique s'imposera d'autant plus vivement que la crise sanitaire lui aura ravi la préséance dans l'actualité. Les défis climatiques ont amené le monde à porter un regard plus global sur son fonctionnement, ses objectifs et ses priorités.

Dans un tel contexte, l'immobilier reste un secteur angulaire, mais doit s'adapter, se renouveler, réinventer ses projets et la manière de les mener.

ATENOR, est prête, et même impatiente de tenir son rôle dans les challenges qui devront être relevés.

C'est donc confiants en la capacité d'ATENOR à s'inscrire avantageusement dans cet avenir passionnant que nous proposerons lors de la prochaine assemblée générale un dividende en hausse de 5 %.

Nous tenons enfin à remercier tous les collaborateurs pour avoir participé activement, parfois dans des situations de confinements désagréables, à l'adaptation constante d'ATENOR et à la réalisation de performances remarquables.

Stéphan SONNEVILLE SA
Administrateur
Délégué

Frank DONCK
Président du Conseil
d'Administration

“
Au niveau corporate, ATENOR a obtenu, en 2021, le label de CO₂ neutral et applique désormais un monitoring de ses émissions et de son empreinte écologique.”

GRI Standard Index	conclusion	cadres ESG	politique de RH	gouvernance élargie	impact social	environnemental	résilience économique	politique de durabilité	ATENOR
--------------------	------------	------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	--------



Sustainability Report

2021



ATENOR
ACTING FOR CITIES

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

Table des matières

ATENOR

Archilab	14
Qualité architecturale	16
Innovation technique	17
Evolutions sociétales	18
Développements durables	19

Politique de durabilité 20

AXE 1 - RESILIENCE ECONOMIQUE	23
1. Réduire la durée moyenne du cycle de création de valeur	25
2. Consolider les implantations locales	26
3. Diversifier le type de projets en portefeuille	27
4. Evaluer et gérer les risques attachés aux projets en portefeuille	28
5. Mettre en place le financement durable des opérations	29
AXE 2 : CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE	30
1. Objectif zéro carbone	33
2. Nearly Zero Energy Building	36
3. Circularité et rénovation	37
4. Mobilité	38
5. Promouvoir l'innovation et soutenir les technologies durables	39

AXE 3 : IMPACT SOCIAL	40
1. Favoriser le bien-être général des occupants	43
2. Intervenir dans la ville afin d'améliorer le cadre de vie urbain	44
3. Apporter concours et soutien aux tissus associatifs	45
4. Assurer la santé et le bien-être des collaborateurs	46
5. Entretenir une culture d'entreprise épanouissante pour et respectueuse de chacun	47

AXE 4 : GOUVERNANCE ELARGIE	48
1. Assurer la qualité des procédures pour une information claire et transparente	50
2. Considérer la mise en œuvre de la Sustainability Strategy comme un critère d'évaluation dans la Politique de Rémunération	51
3. Organiser un processus décisionnel équilibré	51
4. Veiller à la diversité et à l'égalité des chances entre collaborateurs	52
5. Viser le rayonnement international des valeurs et de l'expertise	53

La politique des ressources humaines **54**

La formation	56
La reconnaissance et la politique de rémunération	57
Les perspectives	57
Une culture d'entreprise forte	58

Cadres ESG **61**

Les 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies (ODD)	61
La taxonomie européenne	62

Conclusion **63**

GRI Standard Index **64**



Forte de son ancrage européen, ATENOR entend participer à la transformation indispensable du tissu urbain pour faire des villes des lieux d'accueil, de vie, de passage, d'échanges, de travail, où la durabilité est intégrée dans toutes ses dimensions.

02 Urbain

C'est dans les villes que se cristallisent les changements, les évolutions, les défis. La ville est précisément le terrain d'action d'ATENOR. ATENOR propose une façon prospective de concevoir la ville : une ville vivante, en constante évolution, qui offre et mixe toutes les fonctions, animée par de vastes espaces publics, des services et des équipements innovants au service de tous et une mobilité réfléchie et concertée.

01 Développeur

L'activité d'ATENOR est le développement immobilier. ATENOR acquiert des terrains ou des immeubles obsolètes et par son expertise, imagine et réalise un nouvel immeuble destiné à rencontrer la demande et les attentes des marchés du bureau et du logement.





04

International

Présente dans 10 pays européens et 16 villes, ATENOR opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une forte croissance. ATENOR entend apporter dans chacune de ces villes son expertise transversale pour exercer sa mission de développeur urbain en s'appuyant sur des équipes locales. Cette diversification géographique est l'un des piliers de la résilience économique de l'entreprise.

03

Durable

ATENOR poursuit son engagement pour un développement urbain durable et une ville éco-responsable qui donne la priorité à la qualité de vie et à ses citoyens. ATENOR se positionne activement parmi les cadres de référence environnementaux en évolution constante. Tout au long de son cycle de création de valeur, ATENOR investit dans le développement de solutions et de technologies destinées à contribuer significativement à l'amélioration de l'environnement.

Le Think & Do tank d'ATENOR

Archilab est le laboratoire d'idées et d'actions d'ATENOR, le lieu où l'avenir des projets et de l'entreprise se dessine. Ouvert et audacieux, Archilab crée une dynamique au sein de l'entreprise pour laquelle du travail et du temps sont alloués. Avec ses multiples formes, Archilab crée un espace d'observation et d'application où les solutions et le savoir-faire d'ATENOR sont rassemblés et utilisés pour anticiper les tendances architecturales, techniques et sociales.

Puisant dans les ressources internes et alimenté par des experts externes, Archilab analyse avec discernement les tendances dominantes, pondère les évolutions observées à travers l'Europe et concrétise ces observations dans les projets d'ATENOR. Par sa dynamique d'ouverture, de questionnement et d'attention tournée vers les perspectives futures, Archilab est l'antidote à l'obsolescence prématurée des développements immobiliers.

ARCHILAB.

thinking for cities

Archilab se décline sous plusieurs formes aux temporalités et objectifs variables :

Archilab'Sessions : le plus haut niveau décisionnel d'ATENOR (Comité Exécutif, International Executives, Directeurs de la Communication et de la Commercialisation) se rassemble plusieurs fois par an. Les sessions Archilab sont de puissants outils de réflexions et de décisions. Des experts externes sont régulièrement invités à partager leurs visions lors de celles-ci. En 2021, les six sessions d'Archilab ont développé un vaste panel de thématiques, chaque fois suivies d'actions concrètes ou de décisions majeures pour ATENOR.

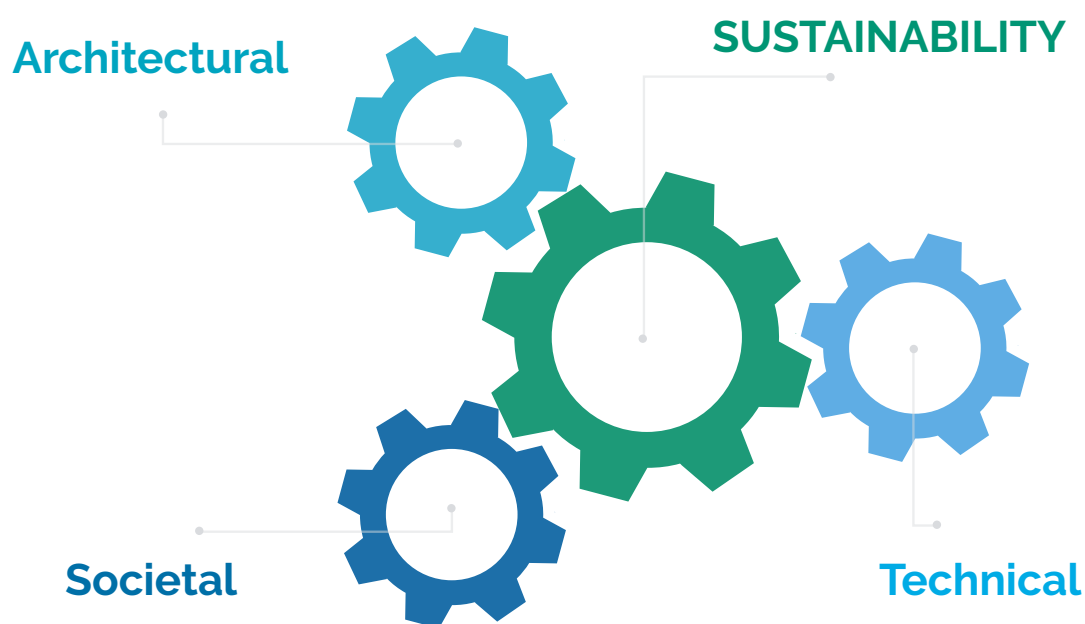
Archilab'Research : en parallèle, des recherches transversales sont menées sur des thèmes spécifiques ou à travers les projets d'ATENOR. Chaque recherche est développée par des cellules dédiées au sujet.

Par exemple : les nouveaux modes de vie et d'activité, les certifications environnementales, le développement de logements abordables, l'activation des socles d'immeubles, l'application de la Taxonomie européenne, l'établissement et la mise à jour du Green Finance Framework,... Ces recherches permettent à ATENOR de prendre les meilleures décisions et orientations pour ses développements.

Archilab'Community : réunissant l'expertise de 10 pays, la communauté Archilab concentre l'expertise internationale propre à ATENOR. Dans chaque pays, une équipe locale dispose d'une expertise approfondie des tendances du marché, de son propre réseau et de la flexibilité nécessaire pour s'adapter à la culture et aux coutumes locales.

Archilab'Community permet de partager les meilleures pratiques et l'accès rapide aux innovations et technologies européennes. Grâce à cette vision élargie, la qualité des projets est continuellement améliorée au sein du groupe.

Sous toutes ses formes, le rôle d'Archilab est de penser l'avenir, d'observer l'évolution rapide des demandes et des attentes, d'anticiper les nouveaux besoins et d'encourager des réponses audacieuses. Archilab ouvre les portes d'une conception adéquate et par conséquent durable des projets. Pour anticiper et précéder ces évolutions, trois thématiques principales sont explorées, toutes soutenues par une préoccupation logique de durabilité.



O1

Qualité architecturale

L'excellence architecturale est un pilier de la durabilité des projets d'ATENOR. Archilab est le lieu d'observation et d'analyse des tendances architecturales. L'observation se concrétise dans l'action, notamment par le biais de concours d'architecture dès les prémices des développements envisagés. Archilab est aussi le lieu d'échange avec des bureaux d'architecture et de design, grands ou petits, renommés ou inconnus, mais assurément innovants.



COM'UNITY, Région Parisienne – Bureau Alberto Pinto



CLOCHE D'OR, Luxembourg Architectes : Moreno Architecture & Associés et A2M

02

Innovation technique

En constante recherche d'innovations et d'améliorations, essentielles à la croissance, Archilab poursuit son exploration des nouvelles technologies. Archilab ouvre les perspectives technologiques pour innover et accélérer son approche des produits et services à travers toutes les étapes du cycle de développement des projets : design, financement, construction, rénovation, commercialisation.

Au cours des Archilab'Sessions et des Archilab' Research, des collaborations sont menées avec de grands groupes industriels, des chercheurs d'université, des Think Tank, des start up et autres professionnels experts dans les sujets abordés.



CLOCHE D'OR, Luxembourg Architectes : Moreno Architecture & Associés et A2M

Parce que les projets les plus durables sont avant tout les projets qui répondent au mieux à une demande en perpétuelle évolution, les tendances et mutations sociétales sont observées à la loupe.

Au travers de plusieurs cas concrets de projets d'ATENOR, Archilab'Research a développé une nouvelle approche de l'aménagement des lieux de travail. Celle-ci permet de correspondre à la fois à une demande en mutation et une préoccupation nouvelle pour les ressources matérielles. Quant au Archilab'Community, celui-ci permet de croiser les observations à travers plusieurs contextes géographiques, culturels, sociaux, économiques... L'enracinement européen des équipes locales d'ATENOR alimente cet échange au niveau international.

03



WELLBE, Lisbonne

Évolutions sociétales



CITY DOX, Bruxelles

Développements durables



LAKESIDE, Varsovie

Ces thématiques alimentent le cœur de la stratégie de développement durable d'ATENOR. En effet, la mission d'Archilab est d'assurer la durabilité à long terme des développements de l'entreprise, et ceci à travers toutes ses dimensions et à tous les stades de développement du projet.

Par la structure organique et multiforme d'Archilab, la durabilité n'est pas une cellule isolée distincte de l'activité quotidienne de l'entreprise. Au contraire, Archilab intègre le développement durable à tous les niveaux et dans toutes les localisations d'ATENOR.

Efficacité énergétique, neutralité carbone, circularité, gestion des matériaux et des déchets, biodiversité, financement vert, énergies renouvelables, autant de thématiques précises étudiées à la loupe par Archilab. Ces divers sujets ont donné naissance à une politique de développement durable claire et engagée.

Par exemple, dès 2019, suite à une Archilab'Session, ATENOR s'est engagée dans des processus de certifications internationales pour tous ses projets de bureaux. ATENOR a

choisi deux des standards les plus exigeants, reconnus au niveau international: BREEAM (critères environnementaux) et WELL (bien-être des occupants). Ces deux certifications sont également étayées par un choix de certifications complémentaires (HQE, DGNB, ...) adaptées au contexte local des projets.

Par ailleurs, Archilab en tant que cellule de réflexion ESG (Environnemental, Social, Governance) d'ATENOR, touche le niveau de décision le plus élevé dans le quotidien de l'entreprise. La qualité environnementale des projets est constamment évaluée par rapport aux objectifs les plus rigoureux. Particulièrement concernant l'ESG, Archilab analyse, propose et suit avec attention les impacts et les évolutions des critères du Green Finance Framework d'ATENOR. De même, l'éligibilité et l'alignement des projets d'ATENOR par rapport à la Taxonomie Européenne est déjà étudiée au sein d' Archilab pour 2023.

Enfin, la stratégie, la vision et les actions concrètes développées sont matérialisées sous forme de la Politique de Durabilité 2021 d'ATENOR, l'objet de ce Sustainability Report.

Politique de durabilité

Une trajectoire ESG en 4 axes

En 2021, ATENOR met en place sa propre trajectoire vers plus de durabilité et structure sa politique sous forme d'AXES – ENJEUX – AMBITIONS et ACTIONS.

Cette politique comporte les dimensions interconnectées et essentielles à une transition durable à savoir les dimensions économique, environnementale, sociale et de gouvernance. Les 4 AXES de développement durable sur lesquels ATENOR a décidé de se baser pour une transition durable sont :

Les axes

01 Résilience économique

02 Contribution environnementale

03 Impact social

04 Gouvernance élargie



Ces 4 AXES sont intimement liés et constituent les piliers de la ville de demain. Une ville où les dimensions technologiques et environnementales sont réfléchies de pair – et non en opposition – avec l'activité économique nécessaire au financement des politiques économiques, environnementales et sociales.

Chaque axe comprend 5 ENJEUX. Pour chaque enjeu, ATENOR s'est proposée de définir des AMBITIONS. Enfin, des ACTIONS concrètes viennent illustrer la mise en œuvre de chacune des ambitions.

Cette trajectoire, ATENOR la trace pour les 5 années à venir. Le présent rapport présente les axes et les premières ambitions et actions définies et implémentées en 2021. Ce cadre général sera complété au gré des actions qui seront mises en œuvre par ATENOR en fonction de l'évolution du contexte général de la durabilité.

Stratégie de durabilité



01

axes



02

enjeux



03

ambitions

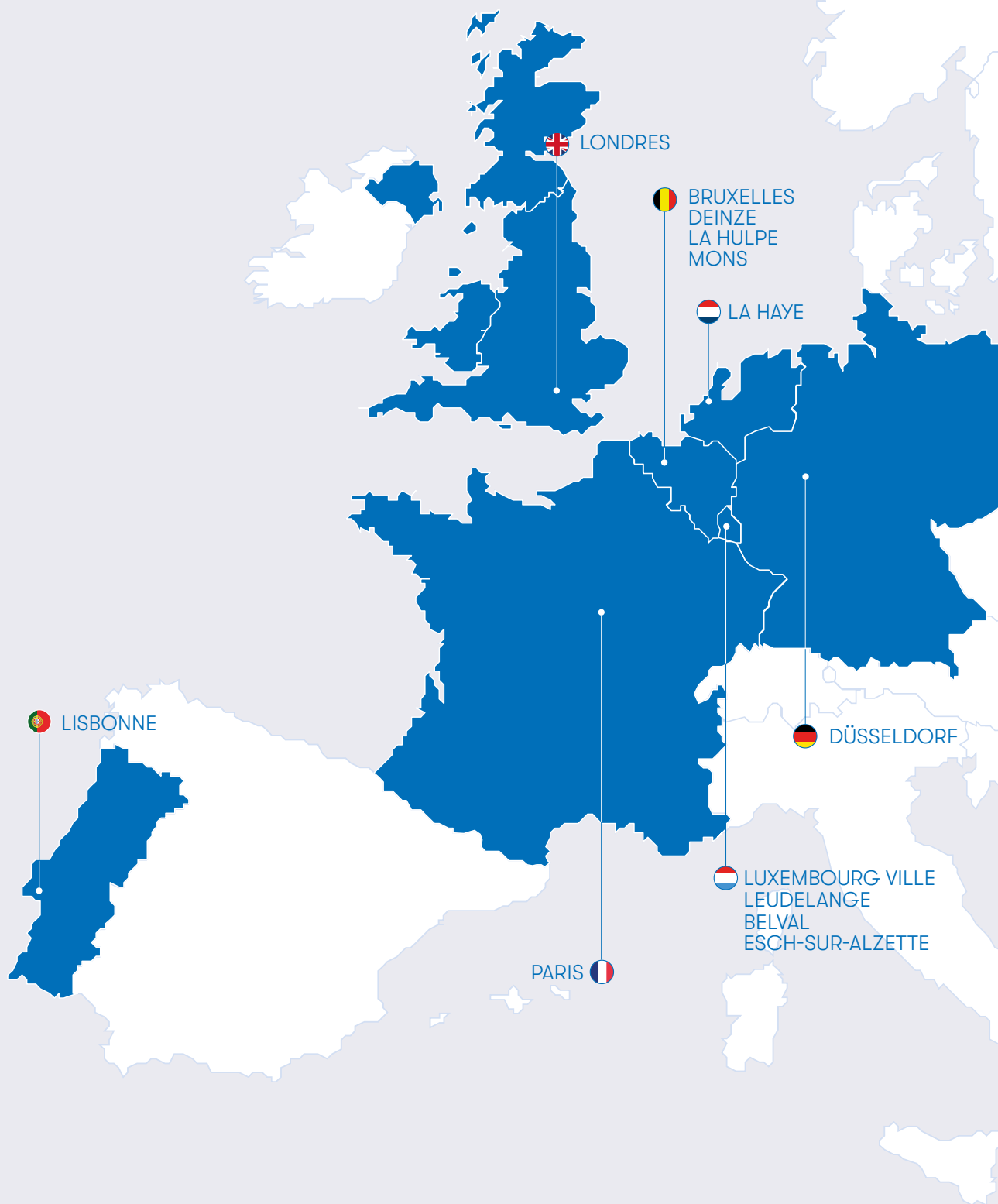


04

actions

La dimension internationale d'ATENOR et sa présence diversifiée dans de nombreux contextes politiques et économiques contribuent à l'accélération de son cycle de création de valeur et illustrent clairement sa résilience économique.

”



AXE1

Résilience économique

 VARSOVIE

BUDAPEST 

 BUCAREST

Les 5 enjeux économiques



Réduire la durée
moyenne du cycle
de création de valeur



Consolider
les implantations
locales



Diversifier
les type de projets
en portefeuille



Évaluer et gérer les
risques attachés aux
projets en portefeuille



Mettre en place le
financement durable
des opérations

ATENOR met la durabilité au cœur de sa stratégie d'entreprise et l'intègre à son modèle économique. La résilience économique est la première réponse d'ATENOR aux enjeux de la durabilité et constitue le premier axe de sa trajectoire.

ATENOR construit sa résilience autour de la diversité : diversité géographique, diversité fonctionnelle du portefeuille de projets, diversité des stades de développement, diversité des équipes et des expertises.

Suivant la logique de sa trajectoire, ATENOR décline ce premier axe autour de 5 enjeux majeurs. Ces enjeux soulignent l'importance d'une stratégie

résiliente portée par une agilité et une capacité d'adaptation à travers une diversification des contextes de sa présence mais aussi par une diversification de son portefeuille, des fonctionnalités et programmes proposés et leur stade d'avancement.

ATENOR traduit également cette résilience par le déploiement de la seconde phase de sa stratégie de croissance : le renforcement de son ancrage local. L'objectif est à la fois de consolider les projets mais aussi de les diversifier en s'appuyant sur l'expertise des équipes dans les 10 pays où l'entreprise est présente. Ceci, avec une attention particulière portée à l'évaluation et la gestion des risques.

01



Réduire la durée moyenne du cycle de création de valeur

Dans un contexte politique, économique, social et technologique en constante et rapide évolution, ATENOR se donne pour objectif d'accélérer la rotation de son cycle de création de valeur.

Dépendant du contexte local et de ses particularités, la vitesse de cette rotation diffère assurément en fonction des pays, des projets, de leur taille ainsi que de leur maturité. L'accélération du cycle

de création de valeur signifie autant une rapidité de l'adaptation de l'offre à la demande sur le plan urbain qu'une saine rentabilité pour l'investisseur.



Consolider les implantations locales

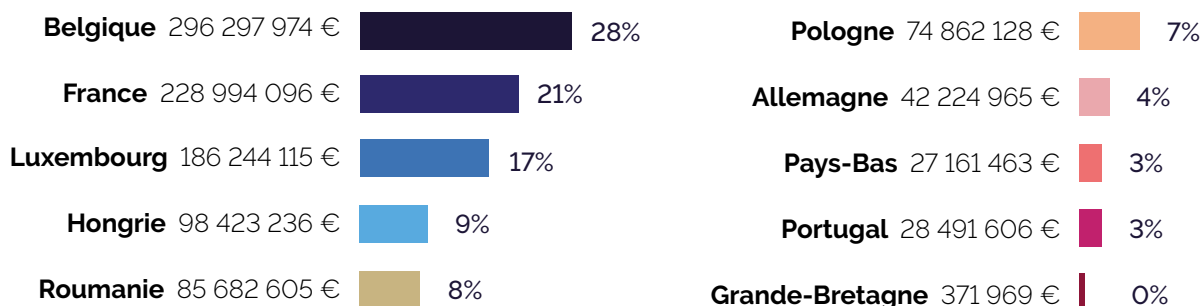


Après la première phase de son plan de croissance qui consistait à étendre sa présence géographique, ATENOR entame la seconde phase de son plan de développement par une augmentation de son activité dans les pays où elle est désormais active. L'engagement à long terme

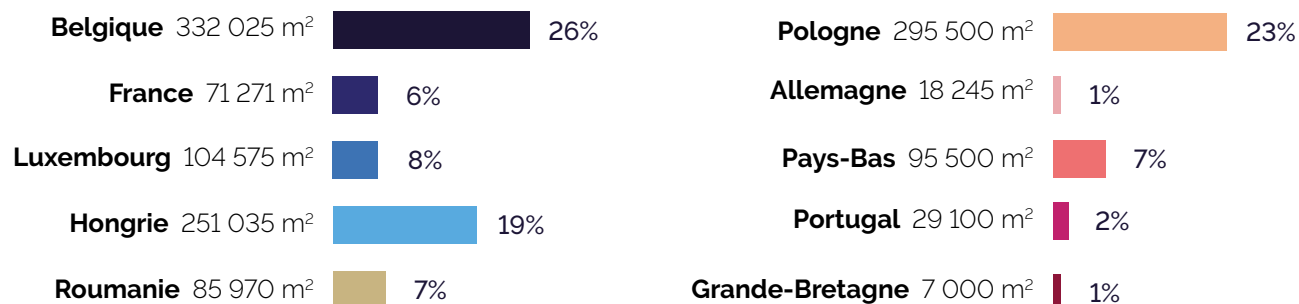
d'ATENOR dans les pays où l'entreprise est présente se traduit notamment par l'apport de son expertise transversale en soutien à l'expertise locale. La poursuite de la stratégie de croissance passe clairement par le renforcement des équipes locales diversifiées, créatives, efficaces et pro-actives.

Cette internationalisation permet une meilleure répartition des risques : ATENOR est présente dans de multiples contextes économiques, politiques et urbains, offrant une résilience géographique.

Valeur du portefeuille par pays au 12/2021



M² du portefeuille par pays au 12/2021



106
talents

10
pays

1,3 million
m² en développement

Collaborateurs

	Groupe	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Luxembourg	Portugal	Hongrie	Pologne	Roumanie	Londres
Total	106	52	5	3	3	11	2	14	6	10	/

03

Diversifier le type de projets

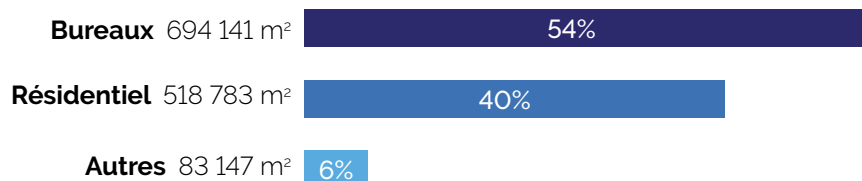


Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR s'intéresse à une programmation diversifiée des fonctions démontrant un large champ de compétences. ATENOR entend maintenir cette diversification en apportant une réponse précise aux besoins identifiés en fonction des évolutions fondamentales des marchés et des contextes.

Valeur du portefeuille par fonction au 12/2021



M² du portefeuille par fonction au 12/2021





04

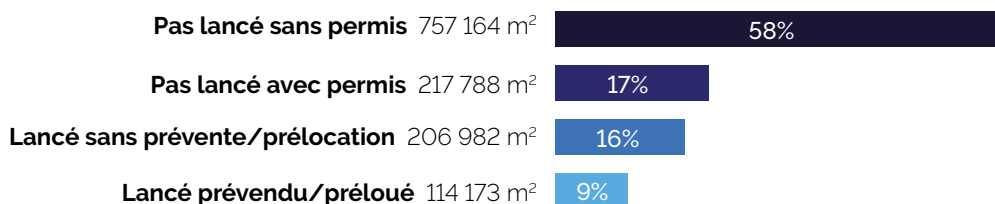
Evaluer et gérer les risques

En croissance dans un monde de plus en plus contraint, ATENOR associe sa politique de durabilité à une évaluation concrète des risques telle que décrite dans la Déclaration de Gouvernance. Cette internationalisation permet une meilleure répartition des risques.

Valeur du portefeuille par niveau de risque au 12/2021



m² du portefeuille par niveau de risque au 12/2021





Mettre en place le financement durable des opérations

En s'engageant dans une politique de financement durable, via l'émission de son Green Retail Bond, ATENOR s'inscrit volontairement dans un des objectifs du Green Deal – le Pacte Vert pour l'Europe – de réorienter les flux financiers vers le financement d'une

économie durable. L'émission du Green Retail Bond, dont le produit s'est élevé à 100 millions d'euros, s'inscrit dans la politique ESG d'ATENOR et a ainsi répondu à l'intérêt croissant des marchés financiers et des investisseurs particuliers et institutionnels. Le Green

Retail Bond a permis de financer ou de refinancer en tout ou en partie des projets immobiliers durables et économes en énergie.

Mars 2021
Lancement du premier
Green Retail Bond
100.000.000 €

Période de répartition: 01-01-2021 au 30-06-2021
 Montant: 100,000,000 €

Projet ▾	Pays ▾	Type ▾	Taille m²
City Dox IPI	Belgique	Residentiel	112,000
CCN (50%)	Belgique	Mixte	158,000
Com'Unity (99%)	France	Bureau	37,300
Heinrichstrasse	Allemagne	Bureau	14,000
Roseville	Hongrie	Bureau	16,200
Dacia1	Roumanie	Bureau	16,300
@Expo	Roumanie	Bureau	54,700

Le pacte vert pour l'Europe et les financements relatifs vont offrir à ATENOR des possibilités évidentes de développer un rôle de pionnier dans le domaine de la durabilité et d'investir dans l'innovation.

ATENOR lancera un nouveau Green Bond en 2022. Dans sa politique de financement, ATENOR vise à diversifier ses sources de financement. Outre son premier Green Retail Bond, l'entreprise a poursuivi ces émissions en lançant, en mars 2022, un Green European Medium Term Notes (EMTN). Ce programme cible tant les investisseurs institutionnels que les investisseurs particuliers pour leur offrir une participation directe aux financements durables des projets en portefeuille répondant aux critères d'éligibilité du cadre de financement durable (voir partie Green Finance Framework).



Contribution Environnementale

*100% des projets de bureaux
visent les certifications BREEAM
et WELL*

”



Les 5 enjeux environnementaux



Réduire les émissions de particules polluantes et de gaz à effet de serre



Préférer les énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique



Promouvoir la circularité



Opter pour le développement de projets accessibles par mobilité douce



Promouvoir l'innovation et soutenir les technologies durables

ATENOR évalue, mesure et agit au niveau de sa contribution environnementale tant au niveau corporate qu'au niveau de ses projets, à chaque étape de son cycle de création de valeur.

Des choix engageants ont déjà été pris dans la lettre aux actionnaires de 2019 en ce qui concerne les 1.300.000 m² de projets en développement. La contribution environnementale des projets est évaluée objectivement par les certifications internationales indépendantes BREEAM et WELL, ainsi que par d'autres labels locaux (DGNB, HQE, etc.). Ces certifications touchent tous les aspects environnementaux et humains des projets (émissions carbone, énergie, eau, déchets, biodiversité, mobilité, management, pollution, matériaux...)

BREEAM®



De manière volontaire et anticipative au Green Deal, ATENOR s'est engagée dans une réduction des émissions de particules polluantes et de gaz à effet de serre dans les 10 pays où l'entreprise est présente.

Dans le cadre de la conception de ses projets, ATENOR s'est fixée comme objectif de donner la priorité aux énergies renouvelables afin d'améliorer l'efficacité énergétique, de promouvoir la circularité et l'innovation en soutenant les technologies durables.

Enfin, en faisant de la localisation et de l'accessibilité par mobilité douce des critères de choix prioritaires pour ses projets, ATENOR engage activement sa contribution environnementale.

01



Objectif zéro carbone

Réduire les émissions de particules polluantes et de gaz à effet de serre

Au niveau des projets

Renouveler le tissu urbain avec des bâtiments performants, peu consommateurs en énergie et donc émettant peu de pollution, contribue de manière significative à l'amélioration de notre environnement. En effet, la préservation de notre cadre de vie

passse par la diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) pour atténuer le dérèglement climatique, mais aussi réduire la pollution dans les villes par les particules fines issues notamment de la combustion des systèmes de chauffage. Par ses développements performants en énergie, ATENOR participe à maintenir la qualité de l'air en milieu urbain,

nécessaire pour assurer la durabilité de nos villes. Les projets d'ATENOR dans les 16 villes où elle est présente, atteignent ou dépassent les standards de Nearly Zero Energy Building. Ces développements, tant en rénovation qu'en construction neuve, participent à maintenir l'activité au coeur des villes en harmonie avec l'environnement.



WELLBE, Lisbonne

ATENOR est consciente du rôle qu'elle joue dans la transition durable des villes. Pour cela, Archilab est le lieu où sont définies les performances environnementales pour tout développement d'ATENOR. ArchiLab Research permet également de mettre à jour et de suivre précisément l'évolution environnementale de chaque projet ainsi que des cadres réglementaires européens. Ces données permettent également d'atteindre une maturité environnementale et d'anticiper les performances futures des projets en développement.

Cet engagement est ancré dans la stratégie ESG d'ATENOR et souligne l'attachement de l'entreprise à des normes environnementales élevées, mais aussi au bien-être et au confort des occupants. Par le biais de la conception et du développement de ses projets ainsi que de sa politique d'entreprise, ATENOR s'inscrit résolument dans l'objectif d'atténuation substantielle du changement climatique du Pacte Vert pour l'Europe.



DACIA ONE, Bucarest



AU FIL DES GRANDS PRÉS, Mons

Au niveau corporate

ATENOR a annoncé, fin 2021, l'obtention de la certification « CO2 Neutral »® en collaboration avec CO2logic. CO2logic attribue la certification « CO2 Neutral »® aux organisations qui calculent, réduisent et compensent leur impact climatique. Depuis 2015, ce label est également validé par Vinçotte, un organisme de certification international indépendant.

Depuis 2019 et dans le cadre de sa démarche de responsabilité sociale globale, ATENOR a entamé une collaboration avec CO2logic afin de calculer les différentes émissions de l'entreprise dans tous les pays où elle est présente. Cette certification est le résultat de la démarche entreprise par ATENOR qui a passé au crible tous les domaines sur lesquels l'entreprise a une incidence. ATENOR passe maintenant à l'étape suivante en se servant de ces données pour mettre en place, à l'horizon 2030, un plan et une stratégie rationalisés de réduction de son impact climatique.



Au niveau corporate toujours, ATENOR a poursuivi son initiative lancée en 2020 et, grâce au renouvellement des partenariats conclus en 2020, a planté 2021 arbres pour 2021 dans 9 des 10 pays où l'entreprise est présente. L'action continue jusqu'en 2025.



ATENOR Hongrie - 2021 arbres pour 2021

Nearly Zero Energy Building



Préférer les énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique

ATENOR contribue à l'objectif de « l'atténuation du changement climatique » de la Taxonomie européenne. C'est dans ce sens que **l'ensemble de son portefeuille de projets** est conçu de manière à limiter au maximum les émissions de gaz à effet de serre.

L'efficacité énergétique des bâtiments est le levier clef pour action substantielle sur les gaz à effet de serre et par conséquent sur une des principales causes du dérèglement

climatique. Pour cette raison, tous les projets d'ATENOR sont évalués en fonction d'un objectif ambitieux de Nearly Zero Energy Building. En effet, une conception novatrice et volontaire des projets permet de réduire le besoin en énergie à une consommation quasi nulle.

Les bâtiments sont optimisés pour être peu gourmands en énergie, ensuite, celle-ci est produite préférentiellement via des ressources renouvelables (solaire...) et non polluantes.

**100% des projets
résidentiels sont NZEB**



LIV DE MOLENS, Deinze



Promouvoir la circularité

Sous l'impulsion notamment d'**ArchiLab**, la thématique de la rénovation et de la gestion des déchets a été adoptée comme une attitude préalable à tout développement.

Dans cette logique, lors de l'analyse d'un nouveau développement, la possibilité de rénover le bâti existant se pose désormais en préambule; non comme un dogme, mais comme un credo. A titre d'exemple, ATENOR a déposé en novembre 2021 une demande de permis prévoyant une rénovation lourde de l'immeuble Beaulieu en région bruxelloise.

L'entreprise Bopro a été sélectionnée pour organiser un inventaire de l'ensemble des matériaux afin d'analyser les possibilités de réutilisation, de

recyclage ou encore de tri en fraction avec comme objectif de réduire la quantité de déchets de démolition, tout en offrant des matériaux de construction de qualité ayant un impact environnemental négligeable.

Cette réflexion a abouti à une collaboration concrète pour le projet Beaulieu afin d'intégrer la circularité de ses matériaux dans le cadre de son développement.

A Londres, le projet FLEET HOUSE sera aussi un projet exemplaire en matière de rénovation.



FLEET HOUSE, Londres



BEAULIEU, Bruxelles

Score BREEAM
Transportation 89%

”

Opter pour le développement de projets accessibles par la mobilité douce

La mobilité douce au service de la ville. ATENOR œuvre depuis de nombreuses années à la mise en place de solutions de mobilité douce associées à ses projets. En privilégiant des localisations proches des transports en commun, souvent desservies par un vaste réseau de pistes cyclables, ATENOR participe à la création d'une mobilité plus responsable.

Outre le désengorgement du trafic et la réduction de la pollution, cette politique a aussi pour objectif de désenclaver certains quartiers en les reconnectant aux centres-villes. En outre, et de plus en plus souvent, les pieds d'immeubles sont aménagés pour accueillir des emplacements ou des locaux sécurisés pour les vélos, vélos-cargos et trottinettes, des bornes de recharges, des parkings pour véhicules partagés...

Ces solutions de mobilité font aujourd'hui partie intégrante des projets développés par ATENOR.



Mobilité

04



LAKE 11, Budapest



LAKE 11, Budapest



Promouvoir l'innovation et soutenir les technologies durables

ATENOR affirme son ambition de proposer des projets innovants notamment par l'intégration des technologies durables telles que la géothermie ou la communauté d'énergie au sein de quartiers, en collaboration avec d'autres propriétaires.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est récurrente, mais l'évolution de la technologie les concernant fait l'objet de notre attention. Les évolutions technologiques et autres proptech's sont analysées afin d'être intégrées, le cas échéant, dans l'utilisation des immeubles de manière pertinente. Enfin, la reconversion de parkings surabondants est incluse dans l'optimisation des bilans énergétiques des immeubles à redévelopper.



SQUARE 42, Belval



MOVE'HUB, Bruxelles

*Agir pour des villes durables,
attractives, résilientes, accueillantes
et inclusives.*

”

Impact social

AXE 3

Les 5 enjeux sociaux



Favoriser le bien-être général des occupants



Intervenir dans la ville afin d'améliorer le cadre de vie urbain



Apporter concours et soutien aux tissus associatifs



Assurer la santé & le bien-être des collaborateurs



Entretenir une culture d'entreprise épanouissante pour & respectueuse de chacun

Agir pour la ville, c'est agir pour ses citoyens. Être à l'écoute des territoires permet à ATENOR d'avoir un impact positif, sur le long terme : en régénérant des friches industrielles, en apportant un soutien à l'économie et à l'emploi local, en introduisant de la nature en ville, en répondant à la pénurie de logements abordables, en embellissant des quartiers notamment grâce au Street Art.

Plus que des logements ou des bureaux, les projets d'ATENOR sont de véritables lieux de vie, destinés à s'intégrer dans leur environnement urbain et social. A tout moment ATENOR tient compte de l'impact de ses projets sur l'environnement, des projets qui concilient la création de valeur ajoutée environnementale, sociale, culturelle mais aussi économique. C'est la raison pour laquelle ATENOR a fixé un axe 'Impact social' dans sa trajectoire de durabilité. ATENOR affirme son impact social à plusieurs niveaux : au niveau des projets, au niveau de la ville, au niveau du monde extérieur et enfin, au niveau de ses collaborateurs.



FORT 7, Varsovie



MOVE'HUB, Bruxelles

01



Favoriser le bien-être général des occupants

ATENOR conçoit des immeubles favorisant le bien-être général de leurs occupants en se basant principalement sur les réflexions menées au sein d'ArchiLab : les mutations sociétales, activation des rez-de-chaussée,

proptechs, new ways of working, la localisation et l'accessibilité via les transports en communs sont également des critères prioritaires liés au bien-être. ATENOR agrmente aussi ses projets d'espaces verts, de jardins,

d'espaces pour potagers, de balcons et de terrasses. Enfin, pour renforcer encore son ambition, ATENOR a choisi la certification WELL (air, eau, lumière, son, confort thermique, ...) pour l'ensemble de ses projets de bureaux.



LAKESIDE, Varsovie

Intervenir dans la ville afin d'améliorer le cadre de vie urbain

Animer et embellir les quartiers urbains, redonner vie à d'anciennes friches industrielles et les transformer en quartiers mixtes et durables, assurer le bien-être des citoyens et le respect de la diversité, autant d'objectifs qui guident ATENOR dans sa démarche sociétale. C'est en réponse à la pluralité de la ville qu'ATENOR intègre à sa vision d'autres leviers d'action pour créer de la valeur sociale.



Art for Cities, Lisbonne

Art for Cities :

En 2019, désireuse d'aller un peu plus loin dans son rôle d'acteur urbain, ATENOR a choisi de jeter un regard nouveau sur les villes. Partageant la même passion pour les villes, leur histoire, leurs citoyens et leurs évolutions, ATENOR et Benoît Feron se sont associés pour lancer l'exposition «Art for Cities». Art for Cities met en scène le Street Art, un art accessible à tous, qui contribue à l'embellissement et l'animation des quartiers souvent délaissés dans toutes les villes où ATENOR est présente.



Art for Cities, Varsovie



WAKE UP THE CITY, Bucarest

Wake Up the City :

Ranimer les quartiers, créer du lien social, célébrer le retour au bureau - le tout autour d'une tasse de café ! Wake Up the City s'est déroulée de septembre à octobre 2021 dans tous les quartiers stratégiques d'Europe où ATENOR est présente en offrant un moment de convivialité et d'échange autour d'une tasse de café. Cet instant café symbolise l'engagement d'ATENOR pour une vie urbaine plurielle, ouverte, rassembleuse, riche de sa diversité et de ses échanges. Au total ce sont plus de 10.000 cafés qui ont été distribués dans les villes où ATENOR est présente, autant de moments et de sourires rassembleurs.

03



Apporter concours et soutien aux tissus associatifs

Le tissu associatif contribue à la vie urbaine et à la vie des quartiers : vecteurs de lien social, ces structures sont proches des habitants, elles répondent à des besoins concrets et fournissent de nombreux services, particulièrement aux publics les plus défavorisés. Elles contribuent à animer la vie des quartiers et à rapprocher citoyens et institutions mais aussi citoyens et entreprises. Ce sont là des acteurs importants de la ville.

ATENOR s'est donné comme ambition de consacrer chaque année un budget aux tissus associatifs afin de leur apporter concours et soutien. ATENOR a fait des dons pour la recherche médicale, apporte un soutien logistique à l'organisation des événements à des fins associatives, et noue des partenariats avec toute une série d'associations.

En 2021, pour la deuxième année consécutive et en guise de vœux de fin d'année, ATENOR a agi en partenariat avec des associations locales œuvrant en faveur des plus démunis dans les pays où l'entreprise est présente.

D'autres actions ont été mises en place dans d'autres villes, notamment à Bucarest où ATENOR a noué un partenariat avec SOS Villages d'Enfants et co-finance la rénovation de deux maisons d'accueil pour enfants à proximité du projet Up-Site Bucharest. Les architectes, les entreprises générales et les sous-traitants sont parties prenantes au projet.



SOS CHILDREN' S VILLAGE Bucarest

04



Assurer la santé et le bien-être des collaborateurs

La sécurité et la santé des collaborateurs est une priorité pour ATENOR.

L'entreprise met à disposition les moyens et outils de travail les plus adéquats et assure des conditions de travail efficaces, performants et confortables en intégrant dans son aménagement les « New Ways Of Working ». Des bureaux qui offrent des espaces plus flexibles, plus lumineux, plus

aérés, favorisant les échanges grâce à un mix entre espaces de collaboration formelles et informelles, mais également des bureaux individuels et des espaces partagés en toute sécurité (efficacité acoustique, perforage des vitrages pour réduire l'émission des ondes, ...).

Ce point fait partie intégrante de la Politique des Ressources Humaines.



Entretenir une culture d'entreprise épanouissante pour et respectueuse de chacun

La culture de l'entreprise fait la synthèse entre des valeurs humaines fondamentales (le respect, la communication, le courage et l'intégrité) et un contexte économique de performance.

L'entreprise est le lieu d'un équilibre possible entre une vie professionnelle enthousiasmante et performante et une vie personnelle telle que chacun l'a choisie. ATENOR s'assure que ses collaborateurs bénéficient de cet équilibre. Ce point

est systématiquement repris à l'agenda du Comité exécutif et intégré aux critères d'évaluation des Country Directors.

ATENOR a un taux élevé de rétention des talents. Les collaborateurs sont au centre de l'entreprise et créent le capital humain unique de l'ensemble des compétences, connaissances et expériences accumulées par l'équipe. La communication interne et les formations continues sont stimulées au quotidien.





AXE 4

Gouvernance élargie



Les 5 enjeux de gouvernance



Assurer la qualité
des procédures
d'information



Organiser
un processus
décisionnel équilibré



Communiquer
de manière claire
et transparente



Veiller à la diversité et
à l'égalité des chances
entre collaborateurs



Viser le rayonnement
international des valeurs
et de l'expertise

En tant que société cotée, ATENOR observe avec rigueur toutes les dispositions réglementaires en matière de gouvernance. Mais au-delà des dispositions réglementaires, ATENOR fait de la gouvernance élargie un pilier de sa culture d'entreprise et une référence pour ses principes et méthodes de management.

01



Assurer la qualité des procédures pour une information claire et transparente

ATENOR accorde la priorité à la qualité des procédures d'informations et spécialement de l'information financière. Le groupe maintient ses exigences en terme de communication claire et transparente et veille à ce qu'il en soit ainsi pour tous les collaborateurs à travers les 10 pays où elle est présente. A cet égard, ATENOR a publié au cours de 2021 plus de 35 communiqués de presse afin d'informer les marchés sur l'évolution de ses activités.



Considérer la mise en oeuvre de la Politique de Durabilité comme un critère d'évaluation dans la Politique de Rémunération

L'alignement des ressources aux objectifs de l'entreprise est un principe de base du management d'ATENOR. Dès lors que la Sustainability Policy fait partie intégrante des objectifs du groupe, il est essentiel que l'ensemble des collaborateurs en soit informé et sensibilisé. Plus

concrètement, la politique de rémunération des membres du Comité Exécutif reprend, comme critère d'évaluation, la mise en œuvre de la Sustainability Policy à travers la gestion des équipes et le développement des projets.



Organiser un processus décisionnel équilibré



Agir pour la ville signifie faire continuellement l'arbitrage entre diverses opinions et plusieurs stakeholders. ATENOR est convaincue, qu'au plus large et au plus anticipée, est la prise en compte de critères relatifs à une situation donnée, au plus harmonieux et contributif sera le développement d'un projet. La durabilité et l'empreinte environnementale sont prises en compte de manière permanente.

Veiller à la diversité et à l'égalité des chances entre collaborateurs

	FEMME	HOMME
Belgique	50%	50%
Groupe	50%	50%
	FEMME	HOMME
Board of Directors	37,5%	62,5%
Executive Committee	/	100%
Management	25,45%	74,55%
Other Staff	84,78%	15,22%

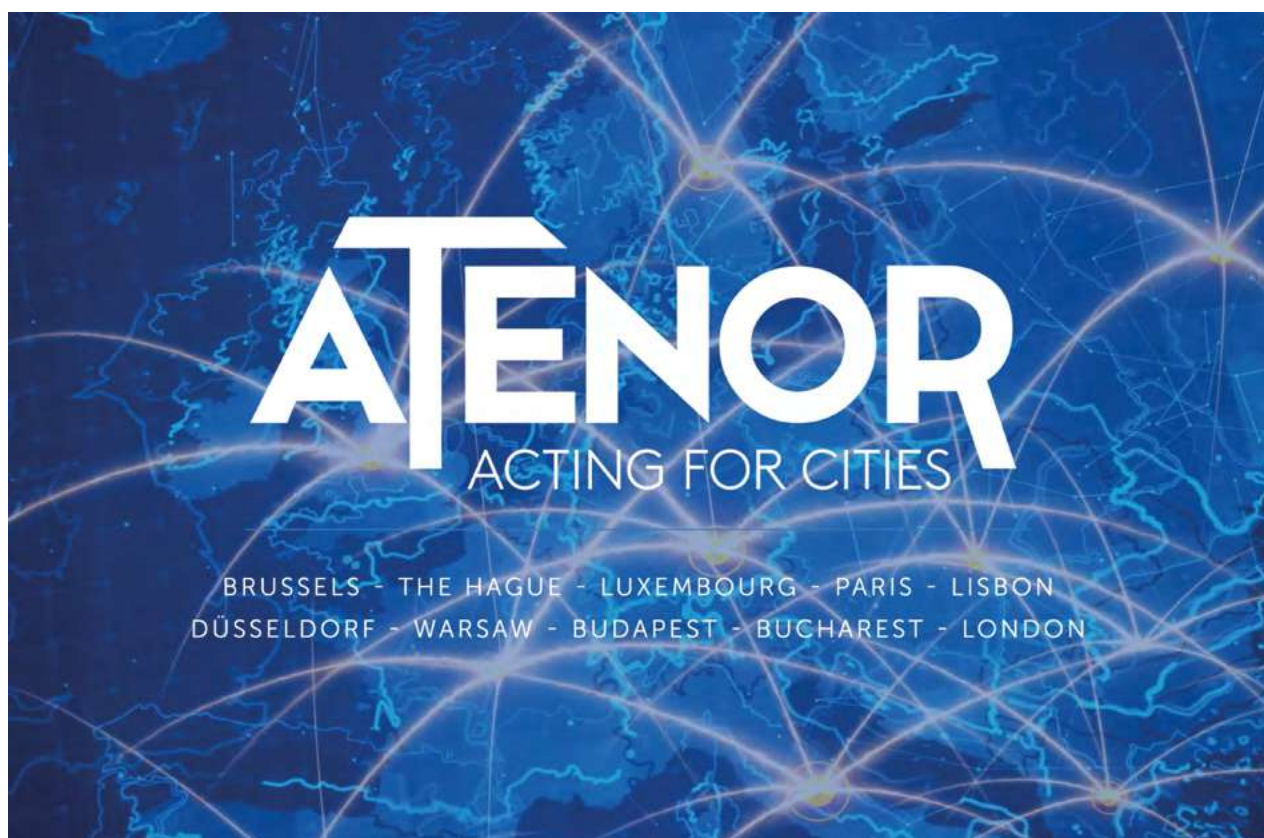
La croissance d'ATENOR et ses performances reposent sur la qualité des prestations de ses collaborateurs. Il est dès lors dans l'intérêt du groupe que chacun, sans distinction aucune, puisse bénéficier du meilleur support et ainsi délivrer dans des conditions optimales le meilleur de lui-même. ATENOR constate au quotidien combien une diversité favorisée et assumée, non seulement de genre mais aussi de culture contribue tant au bien-être de ses collaborateurs qu'à l'évolution satisfaisante du groupe.



Viser le rayonnement international des valeurs et de l'expertise

Le métier de développeur immobilier doit s'accompagner des valeurs d'intégrité, de transparence, et d'éthique élevées et irréprochables. La structure internationale d'ATENOR ajoute en exigence à cet égard. A travers les échanges opérationnels quotidiens, une attention particulière est donnée au respect des valeurs de base qui fondent le groupe. Les événements corporate qui rassemblent les équipes de plusieurs pays sont autant d'occasions de rappeler ces principes fondamentaux. L'équipe motivée, dynamique et efficace d'ATENOR échange constamment

sur les expériences et compétences internationales, notamment dans le cadre du Archilab Community. De plus, des fonctions transversales (gestion environnementale, architectes, gestion financière et comptable, conseil juridique, marketing & communication, etc.) favorisent la circulation et la consolidation des compétences à tous les stades du développement. La consultation mutuelle entre les 10 pays où ATENOR est implantée accélère le transfert d'expertise et de tendances, plaçant ATENOR naturellement au cœur d'un rayonnement international.





La politique des ressources humaines

Guidée par ses valeurs, ATENOR développe une politique RH respectueuse de l'humain, dans les 10 pays où l'entreprise est présente. En plaçant l'individu au centre de ses préoccupations, la culture d'entreprise véhicule des valeurs humaines essentielles. ATENOR mène une politique RH dynamique pour que chaque collaborateur partage ces valeurs et cette fierté d'appartenance.

ATENOR aligne sa politique des ressources humaines sur deux lignes directrices fixant des normes minimales de la Taxonomie européenne :

- Les lignes directrices de l'OCDE pour les entreprises multinationales
- Les principes directeurs des Nations Unies sur les droits humains et le commerce

La politique des ressources humaines s'articule autour de quatre piliers :

Les 4 piliers

- 01  La formation
- 02  La reconnaissance et la politique de rémunération
- 03  Les perspectives
- 04  Une culture d'entreprise forte



ATENOR constate un taux de rotation des plus bas de son secteur, témoignant d'une politique de ressources humaines active et reconnaissante de l'individu.

Collaborateurs

	Groupe	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Luxembourg	Portugal	Hongrie	Pologne	Roumanie	Grande-Bretagne
Total	106	52	5	3	3	11	2	14	6	10	/

Nouveaux collaborateurs

+23 Nouveaux collaborateurs dans le groupe

8 Hommes

15 Femmes

03 < 30 ans

19 30-50 ans

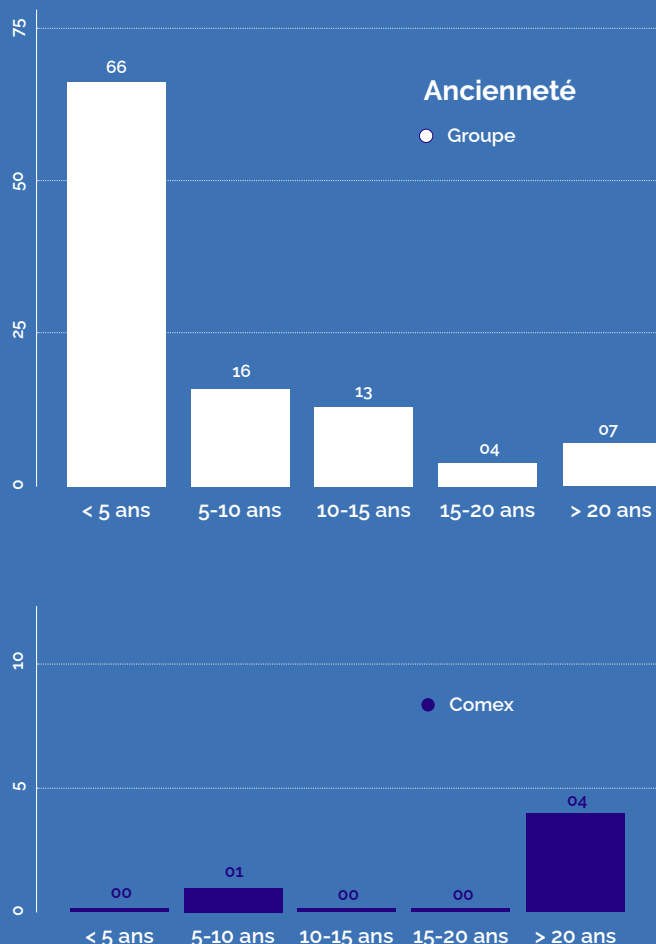
01 > 50 ans

Départs

09 Départs

07 volontaires

02 involontaires



01



La formation



Le développement des talents est l'un des piliers de la gestion. Le capital humain est notre plus grande richesse et est à la source de nos avantages compétitifs.

ATENOR accorde dès lors une grande importance à la formation continue de ses collaborateurs.

D'une manière concrète, les programmes de formation proposés aux collaborateurs peuvent prendre différentes formes et sont adaptés au profil de chacun : technique, finances, langues, communication, coaching personnalisé...

En outre, ATENOR organise et finance la participation à des séminaires, des voyages d'étude et des post-graduats.

ATENOR a également créé son propre „think tank" (appelé ArchiLab) où des personnalités et experts extérieurs sont régulièrement invités. Par ces rencontres, ArchiLab participe à la formation continue.

D'une manière générale, les rencontres informelles sont favorisées et encouragées afin que circulent les

compétences particulières pour tous les collaborateurs du groupe.

Au moment de l'entrée en fonction d'un nouveau collaborateur, celui-ci bénéficie d'une large formation sur les procédures internes, la culture, les valeurs de l'entreprise et les outils mis à disposition.

Une abondante information interne circule parmi le personnel afin de lui expliquer les différentes actions qui sont prises par ATENOR. Grâce à la plateforme Sharepoint, l'ensemble des collaborateurs dispose des informations, procédures, outils et actualités de l'entreprise. Des campagnes d'informations structurées sont également régulièrement organisées pour informer les collaborateurs des actions et décisions de l'entreprise.

Enfin, le magazine Divercity 'Explore the Cities', lancé par ATENOR en 2010, apporte aux collaborateurs une vision et une connaissance des différents aspects et enjeux liés à la ville, lieu d'action privilégié d'ATENOR.

Formations

1.853

Total des heures de formation

212.297€

Total coût des formations

Toute reconnaissance commence par une explication claire de ce que l'entreprise attend de son collaborateur : en début d'année, tous les collaborateurs de l'entreprise reçoivent un « expectations form » où les attentes générales et spécifiques sont décrites.

En fin d'année, tous les collaborateurs bénéficient d'une évaluation, un moment d'écoute et de dialogue.

Par souci de transparence et d'objectivité, l'entretien est préparé et soutenu par des échanges avec d'autres collaborateurs qui auraient été en interaction avec la personne évaluée.

Le moment de l'évaluation est donc un

moment privilégié au cours duquel un collaborateur peut s'exprimer et faire un point objectif sur l'année écoulée et évoquer de nouvelles perspectives.

Cet entretien d'évaluation débouche sur une éventuelle promotion ou révision salariale et sur la détermination de la partie variable de la rémunération. Celle-ci est déterminée pour partie sur la performance globale de l'entreprise, et pour partie sur la performance du collaborateur.

La reconnaissance s'exprime également sur le long terme : les collaborateurs sont associés à la progression de l'entreprise à travers la mise en œuvre d'un plan d'options basé sur le cours de l'action de l'entreprise.

Nous renvoyons à la politique de rémunération pour de plus amples détails.

100%

Pourcentage des collaborateurs évalués annuellement



Contrats

	Groupe
Temps plein	101
Temps partiel	05
CDI	100 %

ATENOR est active au cœur des villes, un environnement en constante évolution. ATENOR est sans discontinuer à la recherche d'innovations et de solutions pour répondre aux attentes des citoyens.

Cette agilité crée autant de possibilités d'évolution et de progression pour chaque collaborateur.

Le management est ainsi à l'écoute des aspirations et ambitions de ses collaborateurs, et en assure la satisfaction en faisant correspondre, tout nouveau challenge auquel est confrontée l'entreprise, aux compétences disponibles dans l'entreprise, par préférence.

Chaque collaborateur est invité à explorer, s'il le souhaite, de nouveaux champs de compétences.

04

A

Une culture d'entreprise forte

La culture de l'entreprise fait la synthèse entre des valeurs humaines fondamentales (le respect, la communication, le courage et l'intégrité) et un contexte économique de performance.

Cette culture prend pour hypothèse que le bénéfice généré par l'entreprise est le résultat de l'activité de chacun, agissant individuellement et collectivement.

Il importe dès lors que chaque collaborateur soit animé de valeurs humaines communes et se sente reconnu comme porteur de ces valeurs.

L'entreprise est le lieu d'un équilibre possible entre une vie professionnelle enthousiasmante et performante et une vie personnelle telle que chacun l'a choisie. ATENOR s'assure que ses collaborateurs bénéficient de cet équilibre.



Le bien-être au travail

Il s'agit là d'une partie intégrante de la culture de l'entreprise. La sécurité et la santé des collaborateurs sont des priorités. L'entreprise met à disposition les moyens et outils de travail les plus adéquats (nouveau système de communication plus performant, nouveaux logiciels tels que Teams et Zoom) et assure des conditions de travail confortables (rénovation des bureaux pour des espaces plus clairs, plus aérés, favorisant un mix entre bureaux individuels et espaces partagés en toute sécurité, perforage des vitrages

pour réduire l'émission des ondes, nouvelle cuisine ultra-équipée...)

La gestion du stress est également une partie importante de notre politique RH. En favorisant la transparence et l'objectivité sur les attentes et les objectifs fixés, ATENOR donne également à ses collaborateurs les ressources nécessaires (techniques, formations, échanges, temps...) pour les atteindre.

L'information sur l'évolution de l'entre-

prise est diffusée afin de conforter chaque collaborateur sur la qualité du cadre dans lequel il travaille. La communication informelle est favorisée, voire encouragée, non seulement à des fins professionnelles, mais également à des fins sociales et personnelles. Des événements d'entreprise sont organisés trois fois par an afin de tisser et entretenir les liens entre collègues. Ces événements sont conçus pour offrir à chaque collaborateur une « expérience », et un vécu original et gratifiant.

Santé & Bien-être



Responsable Incendie



Responsable Premier secours



Responsable Bien-être



63

NOMBRE D'EMPLOYÉS AYANT
SUIVI UNE FORMATION SANTÉ
ET/OU BIEN-ÊTRE

16

Total des heures de
formation premier secours

1100

Total heures de
formation des employés
à la santé et au bien-être

Jours prestés/perdus

	Groupe
Jours de maladie > 1 mois	25
Jours de maladie < 1 mois	120
Jours prestés	5.036



Accidents
de travail



Plaintes en
matière d'emploi

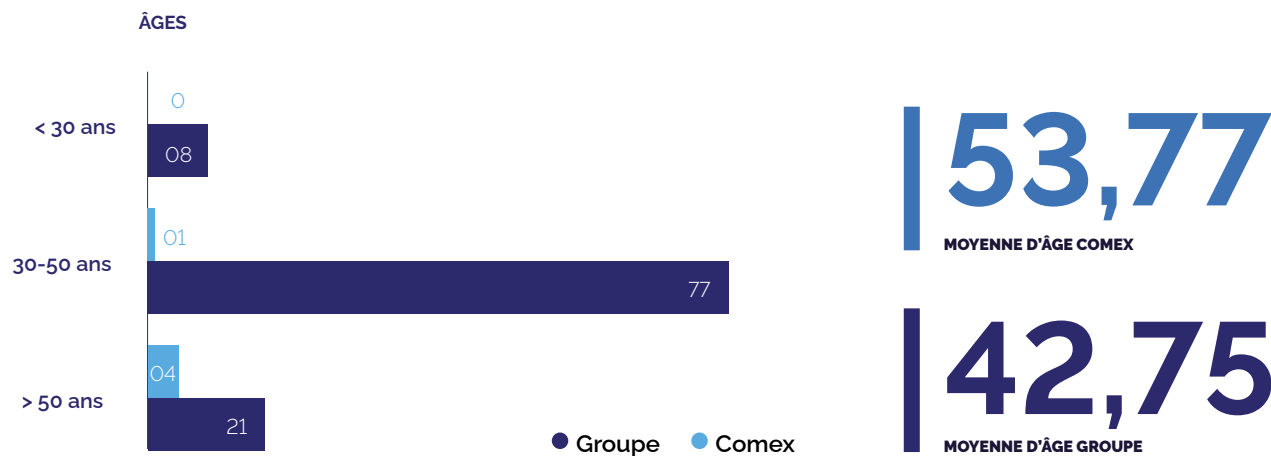


Employés ayant
des besoins
spécifiques

Le management est également à l'écoute des difficultés personnelles et privées, chaque collaborateur reçoit un traitement respectueux, discret et bienveillant.

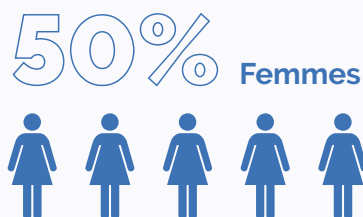
La mixité et la diversité

L'entreprise a la volonté de s'inscrire dans les objectifs de diversité et de mixité, sources de richesse et d'innovation. Active dans 10 pays, l'entreprise jouit d'une multiculturalité enrichissante au sens large et veille au respect de la diversité. En termes de recrutement, ATENOR adopte une politique tournée vers une plus grande mixité.



POURCENTAGES

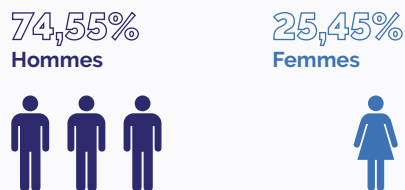
Belgique et groupe



Executive Committee



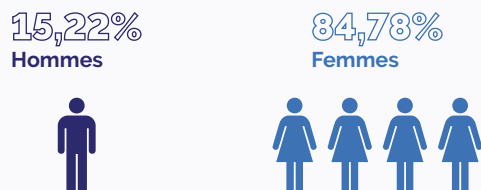
Management



Board of Directors



Other Staff



Cadres ESG

Les principes ESG sont intégrés dans chaque maillon du cycle de création de valeur d'ATENOR



De manière volontaire et par la force de son engagement, ATENOR souligne ses ambitions en se positionnant notamment par rapport à deux cadres de référence :

Les 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies (ODD)



Ce travail de positionnement d'ATENOR par rapport aux ODD et aux critères ESG a fait l'objet du premier Sustainability Report (2020). ATENOR n'est pas simplement alignée sur les ODD, ATENOR contribue à leur réalisation

concrète. Consciente qu'une telle contribution nécessite des efforts et ambitions supplémentaires, ATENOR a redéfini sa stratégie de durabilité pour 2021.

La taxonomie européenne

« Tous les investissements et tous les projets ont pour impératif d'être estampillés 'taxonomy eligible' en fonction des dispositions qui seront prises au niveau européen »

En mars 2018, la Commission européenne communiquait son plan d'action pour financer la croissance durable. Avec, au cœur de ce plan, la taxonomie européenne, ou taxonomie verte : un outil permettant la définition et l'identification précise des activités économiques pouvant être considérées comme « durables », dit autrement, une liste d'activités considérées comme "durables", incluant les critères techniques permettant de les évaluer comme telles. La taxonomie devient donc un référentiel incontournable pour orienter les investissements vers des projets réellement durables.

Le pacte vert pour l'Europe et les financements relatifs offrent à ATENOR des possibilités évidentes de développer un rôle de pionnier dans le domaine de la durabilité, d'investir dans l'innovation et les technologies durables voire de développer de nouveaux business models.

Parmi les 6 objectifs définis par la taxonomie européenne, ATENOR a fait le choix de contribuer *de manière substantielle* (selon la terminologie consacrée) à l'objectif de « l'atténuation du changement climatique ». C'est dans ce sens que l'ensemble de son portefeuille de projets est conçu de manière à limiter au maximum les

émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, les projets d'ATENOR, denses et qualitatifs, proches des nœuds de transport en commun, accessibles par une mobilité douce apportent une contribution majeure aux enjeux durables d'une ville.

Tous les investissements et tous les projets conçus et réalisés ont pour impératifs d'être estampillés « taxonomy eligible », et ceci dès 2022, en fonction des dispositions qui seront prises au niveau européen.

01

Climate change mitigation

Atténuation du changement climatique
Contribution substantielle : efficacité énergétique (voir NZEB)

02

Climate change adaptation

Adaptation au changement climatique.
Analyse menée systématiquement dans le cadre du BREEAM

03

Sustainable and protection of water and marine resources

Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines

04

Transition to a circular economy

Transition vers une économie circulaire, prévention et recyclage des déchets, Voir politique de durabilité + Breeam

05

Pollution prevention and control

Prévention et réduction de la pollution

06

Protection and restoration of biodiversity and ecosystems

Protection des écosystèmes sains
Biodiversité et choix de localisation des projets dans des environnements urbains.

ATENOR

Acting for Sustainability

ATENOR n'a pas attendu l'arrivée de la Taxonomie européenne et des réglementations liées pour s'engager depuis de nombreuses années dans les développements durables. Au contraire, la multiplication des indices ESG, notations et obligations de publication permettent enfin de valoriser la haute qualité environnementale de son portefeuille de projets.

Forte de sa politique de résilience économique, ATENOR mise sur la diversification pour assurer des résultats indépendamment des crises successives : diversification géographique avec 10 implantations internationales, diversification du portefeuille avec une augmentation de sa part résidentielle à hauteur de 6.000 logements, et diversification des stades de développement de projet avec une répartition équilibrée de l'acquisition jusqu'à la vente. Par ailleurs, l'accélération du cycle de création de valeur est soutenue par l'expertise internationale développée au sein d'Archilab.

L'engagement de longue date dans la contribution environnementale pour des développements durables de qualité se matérialise dans les résultats concrets des projets : les projets de bureaux sont certifiés au minimum BREEAM Excellent et 6 d'entre eux atteignent même le niveau Outstanding. Au niveau de l'occupant, les projets de bureaux sont également certifiés Well core minimum Gold. En plus de ces certifications internationales, d'autres certifications locales complètent ces résultats pour certains projets: Carbon Neutral, Passive House, DGNB, Nabers, HQE, wired score, Seco Comfort, KfW...

En termes de développements résidentiels, soulignons leur incroyable performance énergétique, avec une moyenne de consommation limitée à 31 kWh/m² par an, soit 42% d'économie d'énergie par rapport au standard Nearly Zero Energy Building.

Soucieuse de ses collaborateurs et des parties prenantes de ses projets, ATENOR évalue constamment son impact social et les meilleures voies pour améliorer celui-ci au sein de l'entreprise et dans les villes où l'entreprise est présente. Les actions en témoignent mais également le faible turnover parmi les collaborateurs. Par ailleurs, la diversité favorisée et assumée, non seulement de genre mais aussi de culture, contribue tant au bien-être des collaborateurs qu'à l'évolution satisfaisante d'ATENOR.

Enfin, la gouvernance élargie fait partie intégrante de la politique de développement durable d'ATENOR. Avec Archilab, ATENOR a fait le choix d'un développement organique de la durabilité au sein de l'entreprise. En effet, le développement durable n'est pas restreint à la responsabilité d'une cellule isolée de quelques personnes, mais touche chaque collaborateur à tous les niveaux. Par ses multiples formes et activités, Archilab permet des prises de décision concertées en même temps qu'un accroissement de l'expertise au sein de toutes les équipes.

Dans un marché de plus en plus concurrentiel et exigeant, ATENOR se distingue par ses projets à la fois visionnaires et ancrés dans son expertise internationale afin d'assurer la vocation première et respectable du développement, à savoir l'adaptation du tissu urbain à l'évolution du cadre économique, social, environnemental et technologique. Par ses qualités, son histoire et ses actions, ATENOR s'impose naturellement comme la garantie d'un investissement durable.

GRI Standard index

Ce rapport a été préparé en conformité avec les normes GRI : option de conformité essentielle

GRI		PAGES	SDG
Profil de l'Organisation			
GRI 102 Information Générale			
102-1	Nom de l'organisation	200	
102-2	Activités, marques, produits et services	1 - 3, 6 - 7, 12-13, 63	11
102-3	Lieu géographique du siège	200	
102-4	Lieu géographique des sites d'activité	2, 22-23, 26, 102 - 136	
102-5	Capital et forme juridique	140, 200	
102-6	Marchés desservis	3, 6-7, 100 - 136	
102-7	Taille de l'organisation	22-23, 26 - 27, 100 - 136	
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	5, 27, 47, 52, 57, 60	8, 10
102-9	Chaîne d'approvisionnement	12 -13, 27, 29, 36 - 37, 51, 53, 83, 93	
102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	3, 6-7, 20 - 53, 55, 61, 96 - 99	
102-11	Principe de précaution ou approche préventive	1, 3, 12-13, 14 - 19, 20 - 63, 78	
102-12	Initiatives externes	19, 28, 29, 32 - 36, 44 - 46, 61, 62, 63	
102-13	Adhésion à des associations	46, 202	
Stratégie			
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	6-7	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	1-3, 12-13, 14 - 63, 78, 93, 81-82, 158-159	11
Ethique et intégrité			
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	1 - 3, 12 - 13, 14 - 63, 144, 150, 193, 198	11,16
102-17	Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	1, 47, 52-53, 78, 82, 93, 144	16
Gouvernance			
102-18	Structure de Gouvernance	68 - 71, 78 -81	
102-19	Délégation de l'autorité	14 - 19, 81	
102-20	Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux	14 - 19, 20 - 63, 80 - 81	
102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	53, 63, 79, 93	16
102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	68 - 71, 79 - 81	5,16
102-23	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	68 - 71, 79 Corporate Governance Charter	16
102-24	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	80, 84, Corporate Governance Charter	5,16
102-25	Conflits d'intérêts	81, Corporate Governance Charter	16
102-26	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la définition de l'objet social, des valeurs et de la stratégie	1-3, 6-7, 14, 47, 79 - 81 Corporate Governance Charter	
102-27	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	79 - 82	4
102-28	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	80, 86 -87, Corporate Governance Charter	
102-29	Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	14, 20-63, 93, 143-144, 150, 158	16

102-30	Efficacité des procédures de gestion des risques	24 - 28, 80, 158 - 161 Corporate Governance Charter	
102-31	Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	19, 80, 83	
102-32	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable	19, 80 - 81	
102-33	Communication des préoccupations majeures	19, 80 - 81, 82 - 83	
102-35	Politiques de rémunération	51, 57, 78 - 80, 84 - 92	
102-36	Procédure de détermination de la rémunération	51, 57, 78-80, 84-92	
102-37	Implication des parties prenantes dans la rémunération	84 - 93	16
102-38	Ratio de rémunération totale annuelle	92	
102-39	Pourcentage d'augmentation du ratio de rémunération totale annuelle	92	

Implication des parties prenantes

102-40	Liste des groupes de parties prenantes	93	
102-41	Accords de négociation collective	54	8
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	93, Corporate Governance Charter	
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	78, 93, Corporate Governance Charter	
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	20 - 63, 93	

Pratique de reporting

102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	Toutes les entités sont incluses.	
102-46	Définition du contenu du rapport des périmètres de l'enjeu	20 - 53, 54, 63, 78, 83, 162	
102-47	Liste des enjeux pertinents	14 - 19, 20 - 53, 54 - 63, 93	
102-48	Réaffirmation des informations	38, 61, 63	
102-49	Modifications relatives au reporting	20 - 53, 62	
102-50	Période de reporting	Exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021	
102-51	Date du rapport le plus récent	Mars 2022	
102-52	Cycle de reporting	Annuel	
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	Stéphan Sonnevile S.A., e-mail : sonnevile@atenor.eu	
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	Ce rapport a été préparé conformément aux GRI standards, option Core.	
102-55	Index du contenu GRI	64 - 67	
102-56	Vérification Externe	84, 192, 194 - 197	

GRI 103 Approche managériale

103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	3, 6-7, 20 - 63	
103-2	L'approche managériale et ses composantes	3, 6-7, 20 - 63, 80 - 81	1,5,8,16
103-3	Évaluation de l'approche managériale	3, 6-7, 20 - 63, 80 - 81	

Normes spécifiques à un enjeu (enjeux pertinents)

GRI 200 Enjeux économiques

GRI 201 Performance économique

201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	87, 137, 143-144, 162-164, 168, 198	5,7,8,9
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	29, 34, 62, 74, 145, 155, 158 - 159, 199	13
201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	157, 186	

GRI 203 Indirect economic impacts		44-45	1, 3, 8, 9, 11
GRI 205 Lutte contre la corruption			
205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	100%	16
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	Il n'y a pas eu d'incident de corruption durant l'exercice écoulé.	16
GRI 206 Comportement anticoncurrentiel			
206-1	Actions en justice pour le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	Il n'y a pas eu d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois antri-trust et pratiques monopolistiques au cours de l'exercice écoulé.	16
GRI 300 Enjeux environnementaux			
GRI 301 Matières			
301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	19, 32, 37, 39	7,8,12,13
301-2	Matières recyclées utilisées	19, 32, 37	7,8,12,13
GRI 302 Énergie			
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	19, 32, 36, 63	7,8,12,13
302-3	Intensité énergétique	19, 32, 36, 63	7,8,12,13
302-4	Réduction de la consommation énergétique	19, 32, 36, 39, 62-63	7,8,12,13
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	19, 32, 36, 62-63	7,8,12,13
GRI 303 Eau 2016			
303-1	Prélèvement d'eau par source	19, 32, 62	6, 12
303-3	Recyclage et réutilisation de l'eau	19, 32, 62	6,8,12
GRI 305 Émissions			
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	32, 33 - 35	3,12,13,15
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	32, 33 - 35, 38	3,12,13,15
305-4	Intensité des émissions de GES	32, 33 - 35	3,12,13,15
GRI 306 Effluents et déchets			
306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	32, 37	3,6,8,11,12,15
GRI 307 Conformité environnementale			
307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	Il n'y a pas eu de sanctions de non-conformité au cours de l'exercice écoulé.	16
GRI 400 Enjeux Sociaux			
GRI 401 Emploi			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	47, 55-56, 60	5,8,10
401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	56, 90 - 91, 157, 186	3, 8

GRI 403 Santé et sécurité au travail			
403-2	Types d'accidents du travail et taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées perdues, d'absentéisme et nombre de décès liés au travail	0, pg 59	3,8
403-9	Accidents du travail	0, pg 59	3,8,16
GRI 404 Formation et éducation			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	47, 56, 59	4,5,8,10
404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	47, 56-57, 59	4,8
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	57	5,8,10
GRI 405 Diversité et égalité des chances			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	7, 52, 60, 63, 79	5,8,10
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	92	5,8,9,10
GRI 406 Lutte contre la discrimination			
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	Il n'y a pas eu de cas de discrimination au cours de l'exercice écoulé.	5,8,16
GRI 413 Communautés locales			
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement	3, 14-19, 26, 38, 43-46, 63, 96-99	2
GRI 414 Évaluation sociale des fournisseurs			
414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	1, 3, 53, 63	8,16
414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Il n'y a pas eu d'impacts sociaux négatifs au cours de l'exercice écoulé.	5,8,16
GRI 416 Santé et sécurité des consommateurs			
416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	3, 43, 46, 82, 93	
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	0	16
GRI 417 Commercialisation et étiquetage			
417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage	50, 78	12
417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	0	16
GRI 419 Conformité socio-économique			
419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	Il n'y a pas eu de pénalités au cours de l'exercice écoulé.	16
Reponsabilité produit :			
	CRE8 Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	7, 19, 32, 35, 63	4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13

ADMINISTRATION



Sidney D. BENS
Chief Financial Officer



Laurent COLLIER
(pour Strat UP SRL)
Executive Officer



Stéphan SONNEVILLE SA
Chief Executive Officer



William LERINCKX
(pour Lerinvestimmo SCS)
Executive Officer



Sven LEMMES
(pour Weatherlight SRL)
Executive Officer

COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE

Stéphan Sonnevile

pour Stéphan Sonnevile SA
Administrateur Délégué, CEO et
Président de l'Executive Committee

Sidney D. Bens

Chief Financial Officer

Laurent Collier

pour Strat UP SRL
Executive Officer

Sven Lemmes

pour Weatherlight SRL
Executive Officer

William Lerinckx

pour Lerinvestimmo SCS
Executive Officer

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 AVRIL 2022

Monsieur Frank Donck

Président ⁽²⁾
Échéance du mandat : 2024

Stéphan Sonnevile SA

Administrateur Délégué ⁽¹⁾,
représentée par Monsieur Stéphan Sonnevile
Échéance du mandat : 2025

Monsieur Christian Delaire

Administrateur ⁽³⁾
Échéance du mandat : 2024

Investea SRL

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Emmanuèle Attout
Échéance du mandat : 2024

MG Praxis SRL

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Michèle Grégoire
Échéance du mandat : 2024

Luxempart Management SARL

Administrateur ⁽²⁾
représentée par Monsieur John Penning
Échéance du mandat : 2025

Sogestra SRL

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Nadine Lemaitre
Échéance du mandat : 2023

Monsieur Philippe Vastapane

Administrateur ⁽²⁾
Échéance du mandat : 2024

⁽¹⁾ Exécutif / ⁽²⁾ Non-exécutif / ⁽³⁾ Indépendant

PRINCIPALES FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

Madame Emmanuèle Attout pour Investea SRL

Administrateur de Oxurion NV
Administrateur de Schröder SA
Administrateur de Eurocommercial Properties NV

Monsieur Christian Delaire

Senior Advisor de Foncière Atland
Administrateur de Cromwell European REIT
Administrateur de Covivio

Monsieur Frank Donck

CEO de 3d_investors NV

Madame Michèle Grégoire pour MG Praxis SRL

Avocate à la Cour de cassation,
Professeure et Présidente du Centre de droit
privé à l'Université Libre de Bruxelles

Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra SRL

Administrateur d'Orange Belgium SA
Administrateur de la Fondation de l'ULB

Monsieur John Penning pour Luxempart Management SARL

Administrateur délégué de Luxempart SA

Monsieur Philippe Vastapane

Président du Conseil d'Alva SA

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Investea SRL

représentée par Madame Emmanuèle Attout,
Présidente

Monsieur Frank Donck

Membre

Monsieur Philippe Vastapane

Membre

Luxempart Management SARL

représentée par Monsieur John Penning,
Membre

DSD Associates Audit & Advies BV

représentée par Monsieur David De Schacht,
Auditeur Interne

COMPOSITION DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Sogestra SRL

représentée par Madame Nadine Lemaitre,
Présidente

MG Praxis SRL

représentée par Madame Michèle Grégoire,
Membre

Monsieur Christian Delaire

Membre

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS

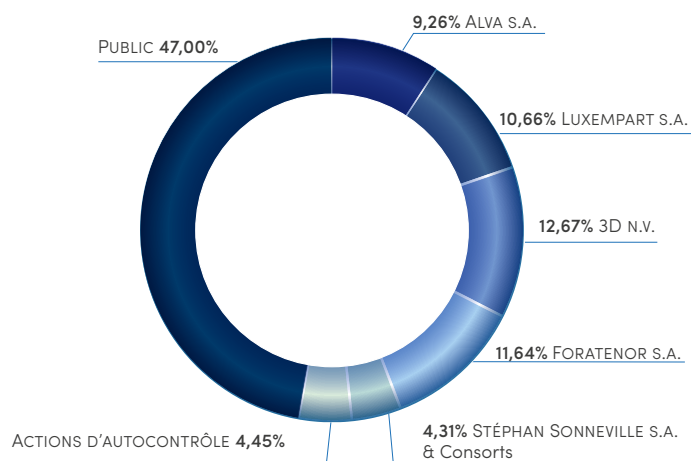
€ 399,81 M.
capitalisation
boursière au
31.12.2021

€ 2,54^{*}
Dividende
brut

*sous réserve de l'approbation
de l'Assemblée Générale du 22.04.2022

€ 1,778^{*}
Dividende net

*sous réserve de l'approbation
de l'Assemblée Générale du 22.04.2022

ACTIONNARIAT AU 31.12.2021**ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE**

L'actionnariat de référence du Groupe est constitué des sociétés suivantes:

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

Cet actionnariat s'est engagé à soutenir le Groupe dans sa stratégie de développement en collaborant à la réalisation de son plan d'entreprise et en y apportant ses compétences. Sa représentation au sein du Conseil d'Administration d'ATENOR lui permet d'être impliqué activement dans la politique générale et la stratégie

du Groupe. Une bonne gouvernance durable requiert l'implication de toutes les parties. L'actionnariat de référence joue ainsi un rôle crucial pour mener le Groupe dans sa stratégie de durabilité et dans son engagement à relever le défi du changement climatique. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le Groupe. Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers d'une convention d'actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans.

Pour rappel, l'actionnariat de ForAtenoR est constitué des groupes 3D et Stéphan Sonnevill SA ainsi que des membres du Comité Exécutif d'ATENOR. Cette société a ratifié la convention d'actionnaires.

Elle rassemble 32,79% du capital d'ATENOR portant le flottant à 67,21% *.

Le dénominateur d'ATENOR s'élève à 7.038.845.

FORMES DE L'ACTION

Les actions ATENOR existent, au choix de l'actionnaire, soit sous la forme nominative par inscription dans le registre des actionnaires, soit sous la forme d'une inscription en compte-titres auprès d'un organisme financier.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2021

La structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	PARTICIPATION % *
ALVA SA ⁽¹⁾	651,796	9,26	521.437	7,41
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	750,309	10,66	521.437	7,41
3D NV ⁽¹⁾	819,456	12,67	592.880	8,42
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	891,553	11,64	521.437	7,41
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	303,637	4,31	150.500	2,14
Sous-total	3.417.275	48,55	2.307.691	32,79
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313.427	4,45		
Public	3.308.143	47,00		
Total	7.038.845	100,00		

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires

(2) Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevill

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 % des titres avec droit de vote.

COTATION BOURSIÈRE

Marché	continu
Cotation	Euronext Brussels
Action ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Nombre total de titres conférant le droit de vote	7.038.845
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	7.038.845
Cotation de l'action au 31 décembre 2021	€ 56,80

ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET LIQUIDITÉ DU TITRE -
COURS DE BOURSE DE 2017 À 2021

Nombre de titres au 31 décembre 2021: 7.038.845

	2017	2018	2019	2020	2021
Cours maximum (€)	50,50	53,20	77,80	72,31	62,80
Cours minimum (€)	44,65	46,00	51,80	51,40	53,00
Cours au 31 décembre (€)	47,00	51,00	72,20	57,00	56,80
Volumes journaliers moyens	1.840	1.876	2.759	3.460	2.745
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	264,63	287,18	406,56	401,21	399,81

CONTRAT D'ANIMATION ET FONDS DE LIQUIDITÉ SUR
L'ACTION ATENOR

ATENOR a poursuivi avec la Banque Degroof-Petercam, officiellement reconnue par Euronext, la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ». En 2021, ATENOR a également conclu un contrat de liquidité avec KBC Securities. Avec cette nouvelle collaboration, ATENOR souhaite améliorer et faciliter l'accès des investisseurs au titre d'ATENOR.

Ces « liquidity providers » sont présents de manière permanente dans le carnet d'ordre du marché et agissent tant à la vente qu'à l'achat et ce, en toute indépendance par rapport à l'émetteur.

DIVIDENDE

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale du 22 avril 2022 s'élèvera à € 2,54, en hausse de 5 % par rapport à 2021 (€ 2,42), soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,778 par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 28 avril 2022.

Le service financier d'ATENOR est assuré par Euroclear Belgium (Boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode).

Le règlement aux Actionnaires nominatifs s'effectuera par virement bancaire à partir du 28 avril 2022.

MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU
DIVIDENDE*

26 avril 2022	Détachement de coupon (Ex date)
27 avril 2022	Date d'arrêté (Record date)
28 avril 2022	Date de paiement (Payment date)

* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

22 avril 2022	Assemblée Générale 2021
28 avril 2022	Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)
18 mai 2022	Déclaration intermédiaire premier trimestre 2022
2 septembre 2022	Résultats semestriels 2022
17 novembre 2022	Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2022

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

CLOCHE D'OR
LUXEMBOURG



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En sa qualité de société cotée, ATENOR accorde une importance majeure aux principes de Corporate Governance visant à établir des règles claires d'administration, d'organisation et de gestion dans l'intérêt de tous les stakeholders. Ces principes fournissent aux stakeholders et au marché en général une garantie de fiabilité et de transparence des informations communiquées.

LE CODE DE RÉFÉRENCE

ATENOR applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (le «Code 2020»), qu'elle a adopté comme code de référence.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise est disponible sur le site internet d'ATENOR (www.atenor.eu).

Conformément à l'approche « comply or explain » du Code 2020, le Conseil d'Administration attire l'attention sur la déviation suivante du Code 2020 :

- Principe 9.2 du Code 2020 : Contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la contribution individuelle des Administrateurs ne fait pas l'objet d'évaluations périodiques si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est pas requise à ce jour pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration établit régulièrement des contacts bilatéraux avec chacun des Administrateurs en dehors des réunions du Conseil d'Administration. Il procédera toutefois à de telles évaluations formalisées si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.
- Principe 7.6 du Code 2020 : le principe 7.6 préconise que les actions octroyées aux Administrateurs soient conservées pour une période d'au moins trois ans après leur attribution. La règle au sein de la Société est que ces actions doivent être conservées au moins un an après la fin du dernier mandat d'Administrateur exercé. La durée normale du mandat est de 3 ans renouvelable. Ainsi, une grande partie des actions octroyées seront automatiquement conservées pendant au moins trois ans. Il est toutefois possible qu'elles ne le soient pas si les actions sont attribuées moins de deux ans avant la fin du mandat de l'Administrateur concerné.

Selon la Société, il n'est pas nécessaire d'obliger les Administrateurs à conserver leurs actions plus d'un an après la fin de leur mandat. La Société estime en effet qu'il n'est pas opportun de forcer des personnes qui ne se sentiraient plus concernées par la gestion et donc l'intérêt de la Société à conserver leurs actions pour plus d'un an après la fin de leur mandat d'Administrateur.

- Principe 7.11 du Code 2020 : le principe 7.11 préconise que les options sur actions pour les managers exécutifs ne peuvent ni être attribuées de manière définitive, ni être exercées moins de trois ans après leur attribution. Toutefois, les options sur actions attribuées par la Société aux membres du Comité Exécutif sont immédiatement acquises de manière définitive et, concernant les options sur actions AGP, sont partiellement exerçables dès la première année suivant leur attribution. Cet exercice des actions sur AGP se fait toutefois de manière progressive, de sorte que les membres du Comité Exécutif qui reçoivent des options ne peuvent pas toutes les exercer immédiatement. Le nombre d'options devenant exerçables décroît chaque année, de sorte que les membres du Comité Exécutif ont un intérêt à ce que la valeur de ces options augmente chaque année de manière à garder le même niveau de rémunération. En ce qui concerne les autres options, elles ne sont exerçables qu'après 3 ans. Ainsi, la Société garantit que les membres du Comité Exécutif se sentent immédiatement et totalement impliqués dans leur gestion tout en restant concernés par les performances à long terme.
- Principe 7.12 du Code 2020 : le principe 7.12 préconise que les contrats avec les membres du management incluent une clause permettant à la Société de recouvrer la rémunération variable octroyée. Elle se réfère donc au droit commun pour, si les circonstances le justifient, recouvrer la rémunération variable octroyée.

L'ACTIONNARIAT

L'ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

En ce qui concerne la composition de l'actionnariat, référence est faite à la page 74 du présent rapport annuel.

RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Une convention d'actionnaires lie de longue date les Actionnaires de référence, plus précisément 3D SA, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA et ForAtenor SA. L'actionnariat de cette dernière société se compose de 3D SA, Stéphan Sonnevile SA ainsi que des membres du Comité Exécutif d'ATENOR.

Suite à l'offre publique de souscription lancée en juin 2020 dans le cadre de l'augmentation de capital, le dénominateur d'ATENOR est passé de 5.631.076 à 7.038.845 actions. Dès lors, depuis le 30 juin 2020, la convention d'actionnaires rassemble 32,79 % du capital d'ATENOR.

La convention d'actionnaires exprime la vision commune des Actionnaires de référence quant à la stratégie de la Société et à ses règles de gouvernance et organise leur action de concert en ce sens. Cette convention met également en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces Actionnaires ont notifié à la FSMA et à la Société, la détention, de concert entre eux, de plus de 30 % du capital de la Société.

La Société n'a connaissance d'aucune autre relation, ni accord particulier entre les Actionnaires.

POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

En matière de politique d'affectation et de distribution du résultat, le Conseil d'Administration a pour objectif de proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires une rémunération régulière sous forme de dividende en veillant à ce que le Groupe conserve une structure bilantaire saine et des moyens suffisants pour assurer son développement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 70 du présent rapport annuel.

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'Administration comprenait quatre Administrateurs indépendants :

Monsieur Christian Delaire, Investea SRL représentée par Madame Emmanuèle Attout, MG Praxis SRL représentée par Madame Michèle Grégoire et Sogestra SRL représentée par Madame Nadine Lemaitre.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois en 2021. La présence des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence
Frank Donck	6/6
Stéphan Sonnevile SA représentée par S. Sonnevile	6/6
Christian Delaire	6/6
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout	6/6
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino jusqu'au 17 mai 2021 et par John Penning depuis le 17 mai 2021	6/6
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire	6/6
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre	6/6
Philippe Vastapane	6/6

Les statuts d'ATENOR prévoient que les décisions soient prises à la majorité absolue des votants. Toutefois, les décisions ont toujours été prises au consensus des membres présents ou représentés.

Lors de ces réunions, outre les sujets obligatoires ou légaux, le Conseil d'Administration a, entre autres, traité les sujets suivants : les résultats semestriels et annuels consolidés, les prévisions d'ATENOR et de ses filiales, le suivi des principaux projets, la stratégie de la société, l'analyse et les décisions en matière d'investissements et de financements ainsi que les règles d'évaluation.

La fonction de Secrétaire du Conseil d'Administration est assumée par Real Serendipity BV représentée par Monsieur Hans Vandendael.

Le Conseil s'inscrit pleinement dans l'objectif de diversité des genres en comptant plus d'un tiers de femmes au sein du Conseil d'Administration et poursuit les objectifs de diversité des expériences et compétences pour les propositions de nomination d'Administrateurs.

Davantage d'informations sur le rôle et les responsabilités du Conseil d'Administration ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans le Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.eu).

LE COMITÉ D'AUDIT

En ce qui concerne la composition du Comité d'Audit, référence est faite à la page 71 du présent rapport annuel.

Le Comité d'Audit s'est réuni 4 fois en 2021. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout, Présidente	4/4
Frank Donck, Membre	4/4
Philippe Vastapane, Membre	4/4
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino jusqu'au 17 mai 2021 et par John Penning depuis le 17 mai 2021, Membre	4/4

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité d'Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section IV.3 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.eu).

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

En ce qui concerne la composition du Comité de Nomination et de Rémunération, référence est faite à la page 71 du présent rapport annuel.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 3 fois en 2021. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre, Présidente	3
Christian Delaire, Membre	3
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire, Membre	3

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité de Nomination et de Rémunération ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.eu).

PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE SES COMITÉS ET DE SES MEMBRES

Sous la direction de son Président et du Président du Comité de Nomination et Rémunération, le Conseil d'Administration examine et évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses Comités ainsi que son interaction avec les membres du Comité Exécutif.

Cette évaluation est réalisée soit au moyen d'un questionnaire (à compléter par chaque Administrateur), soit par interviews qui traitent des thèmes suivants : la composition et le fonctionnement du Conseil, l'information fournie au Conseil d'Administration, la culture et la coopération au sein du Conseil, les tâches,

le degré d'implication du Conseil dans les différents domaines d'activités d'ATENOR, la rémunération, la relation avec les membres du Comité Exécutif, la relation avec les Actionnaires et les Comités du Conseil d'Administration. Les réponses sont traitées et présentées dans une note de synthèse qui fait l'objet d'une discussion lors d'un Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration tire les enseignements de l'évaluation de ses performances en reconnaissant ses points forts et en remédiant à ses faiblesses. Le cas échéant, cela implique la proposition de nomination de nouveaux membres, la proposition de ne pas réélire des membres existants ou l'adoption de toute mesure jugée appropriée pour assurer le fonctionnement efficace du Conseil d'Administration et de ses Comités.

Tel que mentionné ci-avant et contrairement à ce qui est prévu dans le Code 2020, la performance des Administrateurs individuels ne fait pas d'habitude l'objet d'évaluation si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est, à ce jour, pas requise pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Il procèdera toutefois à de telles évaluations si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.

Toutefois, la performance de l'Administrateur Délégué est évaluée de manière spécifique. Chaque année, le Conseil d'Administration arrête les objectifs de l'Administrateur Délégué pour l'exercice à venir, et évalue sa performance des douze mois écoulés.

Le Comité de Nomination et de Rémunération et le Comité d'Audit réexaminent régulièrement (au moins tous les deux ou trois ans) leur règlement d'ordre intérieur, évaluent leur propre efficacité et recommandent au Conseil d'Administration les ajustements nécessaires. Cette évaluation suit une méthodologie équivalente à celle reprise ci-dessus pour le Conseil d'Administration.

Plus d'informations sur le processus d'évaluation des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités se trouvent dans les sections III.2 et IV.1 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.eu).

LE COMITE EXECUTIF

En ce qui concerne la composition du Comité Exécutif, référence est faite à la page 70 du présent rapport annuel. Le Comité Exécutif est composé de 5 membres. Le Comité Exécutif examine au minimum tous les trois mois les enjeux économiques, environnementaux, et sociaux des projets et de l'entreprise.

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité Exécutif ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section V.3 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.eu).

ARCHILAB : LE THINK & DO TANK D'ATENOR

Au niveau opérationnel, ArchiLab a pour mission d'améliorer la performance environnementale, économique et sociale du portefeuille de projets. ArchiLab, se réunit à une fréquence bimestrielle. Elle est composée des membres du Comité Exécutif, des International Executive Directors, des Directeurs du Marketing et de la Commercialisation, ainsi que d'une assistante spécifique. ArchiLab fait appel lors de chaque séance à des experts et collaborations externes. ArchiLab veille à ce que les décisions et plans d'actions soient mis en œuvre au sein des projets ou de l'entreprise. Le responsable ArchiLab répond directement au CEO. Son rôle est à la fois de soutenir la stratégie de la Société et d'assurer la coordination entre le plan décisionnel et le plan opérationnel.

CONFLITS D'INTERETS

Les membres du Conseil d'Administration (et du Comité Exécutif) s'abstiennent de participer à toute discussion ou décision s'ils ont, directement ou indirectement, un intérêt opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration. Lors de l'exercice 2021, la procédure de gestion des conflits d'intérêts n'a toutefois pas donné lieu à s'appliquer.

INFORMATIONS REGLEMENTEES

Il n'y a pas de restrictions statutaires du droit de vote, à l'exception de l'article 32 des statuts, qui reproduit l'article 7:54 du CSA et il n'y a pas de droits de contrôle spéciaux (à l'exception de ce qui est repris ci-dessus à propos de la convention d'actionnaires).

Le processus de nomination et de remplacement des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités est décrit dans le Corporate Governance Charter d'ATENOR.

Une modification des statuts n'est valablement adoptée que si elle rallie les trois-quarts des voix pour lesquelles il est pris par au vote.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2020 a renouvelé l'autorisation du Conseil d'Administration à acquérir, en conformité avec l'article 7:215 du Code des sociétés et des associations, des actions propres de la société, à un prix ne pouvant être inférieur à un euro par action et ne pouvant être supérieur à la moyenne

du cours de clôture des dix derniers jours de bourse précédant l'opération, augmenté de dix pourcents. La société ne peut toutefois à aucun moment détenir plus de vingt pourcents du total des actions émises. Pour autant que de besoin, cette autorisation est étendue aux acquisitions et prises en gage d'actions propres de la société par ses filiales. L'autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication à l'annexe au Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Selon la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2020, le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de cinquante-sept millions six cent trente mille cinq cent quatre-vingt-cinq euros soixante-neuf centimes (€ 57.630.585,69). Ces augmentations de capital pourront être réalisées par souscriptions en espèces, apports en nature ou incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication à l'annexe au Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2020. Dans le cadre de cette autorisation, (i) le Conseil d'Administration pourra également émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (warrants) dans le respect des dispositions du Code des sociétés et associations (CSA) et (ii) le Conseil d'Administration est habilité à limiter ou supprimer le droit de préférence des Actionnaires, en ce compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées. En cas d'augmentation de capital accompagnée du versement ou de la comptabilisation d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé. Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis sont indiqués dans le rapport spécial établi par le Conseil d'Administration conformément à l'article 7:199 CSA.

Conformément au principe 2.14 du Code 2020, le Conseil d'Administration a approuvé un code de conduite et vérifie le respect de celui-ci au moins une fois par an.

SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

ATENOR a mis en œuvre les dispositions légales et les recommandations du Code 2020 en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce contexte, ATENOR a adopté son propre référentiel de contrôle interne et de gestion des risques sur la base des principes généraux décrits dans les lignes directrices rédigées par la Commission Corporate Governance.

Conformément aux dispositions légales, les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont décrites comme suit :

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Le département comptable et financier est organisé de telle manière qu'il dispose, avec un degré de sécurité suffisant, des ressources et de l'accès aux informations financières nécessaires pour l'élaboration des états financiers.

Le CFO du Groupe est responsable de l'établissement des comptes et de l'information financière ; il répartit de manière explicite parmi ses collaborateurs les tâches à accomplir en vue de l'arrêté des comptes.

Un manuel de principes et de procédures comptables a été établi précisant au niveau du Groupe les principes comptables des opérations les plus importantes. Ce manuel comprend également des procédures pour expliquer les principales règles de retraitement en cas d'application de référentiels comptables différents lors de l'établissement des états financiers. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, il existe également des procédures de diffusion des instructions visant à assurer leur prise en compte par les filiales.

Chaque année, le CFO précise en temps opportun la répartition des responsabilités d'exécution et de contrôle au regard des tâches comptables ainsi que les calendriers à respecter.

La Société dispose en outre d'une fonction d'Auditeur Interne, dont les ressources et les compétences sont adaptées à la nature, à la taille et à la complexité de la Société. La mission d'Audit Interne consiste à évaluer de manière indépendante l'organisation du travail et les procédures en place au sein de la Société en vue de réaliser les objectifs fixés par le Conseil d'Administration. A cet effet, l'Auditeur Interne évalue par une approche systématique et rigoureuse l'efficacité des procédures de la gestion des risques, de contrôle et de gestion.

GESTION DES RISQUES

La Société a défini des objectifs en matière d'établissement de l'information financière. Ces objectifs sont exprimés principalement en termes de qualité, de respect du droit des sociétés et du droit comptable et en termes de délais.

Les responsabilités en matière de gestion des risques dans l'établissement de l'information financière ont été

définies de manière générale et communiquées aux personnes concernées. Elles sont rappelées chaque année et éventuellement mises à jour.

La Société a identifié les obligations légales et réglementaires en matière de communication sur les risques dans l'établissement de l'information financière.

Sous la responsabilité du CFO, une communication régulière entre les personnes ayant un rôle dans l'établissement de l'information financière est entretenue de manière à identifier les principaux risques pouvant affecter le processus d'établissement de cette information financière.

Pour ces principaux risques identifiés, la Société prévoit, par des personnes aux compétences adéquates, une double vérification du processus de manière à réduire fortement la probabilité de survenance du risque.

L'adoption ou les changements de principes comptables sont pris en compte dès que leur fait générateur est intervenu. Il existe un processus permettant d'identifier le fait générateur (décision, changement de législation, changement d'activité, ...). Ces changements font l'objet d'une approbation par l'organe de gestion.

D'une manière générale, les risques dans le processus d'établissement de l'information financière sont traités d'une part, par un programme de tests et de vérifications menés par l'Audit Interne sous la responsabilité du Comité d'Audit, et d'autre part, par des actions spécifiques de la part du Comité d'Audit ou du Conseil d'Administration.

La surveillance des procédures de gestion des risques dans l'établissement de l'information financière s'exerce donc de manière continue et recoupée, par le Conseil d'Administration et son Comité d'Audit, par le CEO et le CFO ainsi que par l'Audit Interne.

ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

La comptabilisation journalière, les mises en paiement mensuelles, les clôtures et reportings trimestriels, semestriels et annuels au niveau du Groupe sont autant de procédures qui permettent de s'assurer que le manuel des principes et des procédures comptables est correctement appliqué. De plus, le programme d'Audit Interne, approuvé par le Comité d'Audit, assure par ses tests ciblés une vérification régulière des zones de risques identifiées par le Comité d'Audit.

Des réunions hebdomadaires consacrées à chacun des projets sont organisées par le Comité Exécutif, sous

la présidence du CEO, pour vérifier les processus clés concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière :

- au niveau investissements et désinvestissements ;
- au niveau immobilisations incorporelles, corporelles et goodwill ;
- au niveau immobilisations financières ;
- au niveau achats et fournisseurs et assimilés ;
- au niveau coûts de revient, stocks et encours, contrats à long terme ou de construction ;
- au niveau trésorerie, financement et instruments financiers ;
- au niveau des avantages accordés au personnel ;
- au niveau impôts, taxes et assimilés ;
- au niveau opérations sur le capital ;
- au niveau provisions et engagements.

Il existe des procédures pour identifier et résoudre des problèmes comptables nouveaux, non prévus, le cas échéant, dans le manuel de principes et de procédures comptables.

L'activité de contrôle interne comptable et financier comporte des procédures pour assurer la préservation des actifs (risque de négligences, d'erreurs et de fraudes internes et externes).

Les procédures d'établissement des états financiers du Groupe sont applicables dans toutes les composantes du périmètre de consolidation, sans exception.

INFORMATION ET COMMUNICATION

Les procédures et les systèmes d'information ont été mis en place pour satisfaire aux exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière.

Un reporting détaillé et au minimum trimestriel permet de remonter les informations comptables et financières pertinentes et importantes au niveau du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration. En cas de nécessité, un système de communication multi canaux permet d'établir un contact direct et informel entre le CEO et les membres du Comité Exécutif d'une part, et entre le CEO et les membres du Conseil d'Administration d'autre part.

Les rôles et responsabilités des responsables du système d'information ont été définis.

Les systèmes d'information relatifs à l'information financière et comptable font l'objet d'adaptations pour évoluer avec les besoins de la société. Une gestion des demandes et des incidents a été mise en œuvre.

Les relations avec les prestataires informatiques ont été contractualisées. Des indicateurs de performance et de qualité ont été définis et font l'objet de revue périodique. Le degré de dépendance de la Société vis-à-vis des prestataires informatiques a été analysé. Des vérifications chez les prestataires ont été prévues contractuellement par la Société et sont réalisées.

Il existe un processus pour révéler une diminution de la qualité de service. L'analyse et la mise en place d'actions correctives sont envisagées.

Le système informatique est suffisamment sécurisé par :

- un processus de droits d'accès aux données et aux programmes ;
- un dispositif de protection anti-virus ;
- un système de protection en cas de travail en réseau ;
- un dispositif de sauvegarde et de conservation des données ;
- des mesures de continuité de service ;
- un système de droit d'accès physique aux installations.

Ces mesures de sécurité font l'objet de tests périodiques et d'évolution afin de s'assurer de leur efficacité.

Il existe un échéancier récapitulant les obligations réglementaires périodiques du Groupe en matière de communication de l'information financière au marché. Cet échéancier précise :

- la nature et l'échéance de chaque obligation périodique ;
- les personnes responsables de leur établissement.

Il existe des responsables et des procédures aux fins d'identifier et de respecter les obligations réglementaires d'information du marché.

Il existe une procédure prévoyant le contrôle des informations avant leur diffusion.

PILOTAGE

ATENOR a mis en place les dispositifs permettant de s'assurer que les principes comptables retenus qui ont un impact significatif sur la présentation des états financiers correspondent à l'activité et à l'environnement de la Société et ont été formellement validés par le Comité d'Audit et approuvés par le Conseil d'Administration. Le reporting trimestriel interne préparé par l'ensemble des membres du Comité Exécutif, sa révision par le CEO et le CFO travaillant en collaboration, son examen par le Comité d'Audit (en présence du Commissaire) avant présentation et discussion en Conseil d'Administration constituent la pierre angulaire du dispositif de pilotage du système de contrôle de l'information financière.

Ce reporting inclut les choix comptables et les règles d'évaluation retenues pour l'établissement des états financiers.

Il traite également du suivi de la trésorerie, en prévision des échéances futures et dans le cas de situations de tensions importantes. L'établissement et la présentation des états financiers, en ce compris, du bilan, du compte des résultats, des annexes et de la situation financière sont donc expliqués au Conseil d'Administration à chaque arrêté des états financiers publiés.

L'information financière publiée périodiquement est préalablement revue et analysée par le Comité d'Audit (en présence du Commissaire) avant d'être approuvée par le Conseil d'Administration.

AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe d'ATENOR SA a été effectué par le Commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à 57.000 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 173.350 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2021 à 9.487 euros.

Le Comité d'Audit a reçu du Commissaire les déclarations et informations nécessaires pour s'assurer de son indépendance.

RAPPORT DE REMUNERATION

INTRODUCTION

Chaque année, le rapport de rémunération est préparé par le Comité de Nomination et de Rémunération et présenté à l'Assemblée Générale. Celle-ci se prononce sur le rapport par vote consultatif.

La Politique de Rémunération d'ATENOR (la « Politique de Rémunération ») a été approuvée au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2021 conformément à l'article 7:89/1 du Code des sociétés et associations et le Code 2020. La Société n'a pas dévié (hormis les modifications reflétées dans la Politique de Rémunération) de sa Politique de Rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel.

PROCÉDURE ET RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Tel que repris dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter et dans l'article 7 :100 §5 du CSA, il revient au Comité de Nomination et de Rémunération de faire des propositions au Conseil d'Administration sur la rémunération des Administrateurs non exécutifs ainsi que des autres membres du Comité Exécutif et de l'Administrateur Délégué (ainsi que sur d'éventuelles adaptations à la Politique de Rémunération).

Le Conseil d'Administration, sur base de ces propositions, statue :

- sur les rémunérations revenant directement ou indirectement à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif sur base des principes approuvés par l'Assemblée Générale et inscrit dans la Politique de Rémunération, y compris la rémunération variable éventuelle et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonctions ;
- sur l'octroi à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif d'actions, options sur actions ou tout autre droit d'acquérir des actions de la Société et sur le nombre d'actions à octroyer au personnel, le tout sans préjudice des compétences spécifiques de l'Assemblée Générale quant à l'émission des titres ; et
- sur la mise en œuvre et les conditions de la politique de partenariat avec les membres du Comité Exécutif, laquelle se traduit actuellement par les plans d'options sur actions d'Atenor Group Participations (voir infra).

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

La rémunération des Administrateurs non-exécutifs prend en compte leur rôle en tant qu'Administrateur ordinaire, et leur rôle spécifique en qualité de Président du Conseil d'Administration, de Président ou de membre des Comités, ainsi que les responsabilités en découlant et le temps consacré à leurs fonctions. Cette rémunération globale est conforme aux pratiques du marché en tenant compte du niveau de responsabilité et de la nature des fonctions. Elle est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du CN&R et approuvée par l'Assemblée Générale.

Les Administrateurs non-exécutifs ne reçoivent ni rémunération liée aux performances, telles que bonus et formules d'intéressement à long terme, ni avantages en nature et avantages liés à des plans de pension ou autres.

Pour plus d'information par rapport à la rémunération des Administrateurs non-exécutifs, référence est faite à la Politique de Rémunération.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS EN 2021

En 2021, l'Assemblée Générale a approuvé, pour une période de 5 ans, le niveau de la rémunération annuelle des Administrateurs non-exécutifs sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, de la manière suivante:

- 80.000 euros pour le Président du Conseil d'Administration, dont 15.000 euros sont payés sous forme d'actions de la Société,
- 50.000 euros pour chacun des autres Administrateurs non-exécutifs, membres ou non du Comité d'Audit et/ou du Comité de Nomination et de Rémunération, dont 15.000 euros sont payés sous forme d'actions de la Société,
- 15.000 euros supplémentaires pour chacun des Présidents du Comité d'Audit et/ou du Comité de Nomination et de Rémunération

Sur une base individuelle, ces informations peuvent se résumer comme suit :

Nom et position	Rémunération totale	Dont en actions
Frank Donck – Président du Conseil d'Administration	€ 80.000	€ 15.000
Christian Delaire – Administrateur	€ 50.000	€ 15.000
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout – Administrateur, Président de Comité	€ 65.000	€ 15.000
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino jusqu'au 17 mai 2021 et par John Penning depuis le 17 mai 2021 – Administrateur	€ 50.000	€ 15.000
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire – Administrateur	€ 50.000	€ 15.000
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre – Administrateur, Président de Comité	€ 65.000	€ 15.000
Philippe Vastapane – Administrateur	€ 50.000	€ 15.000
TOTAL	€ 410.000	€ 105.000

L'Administrateur Délégué ne perçoit pas de rémunération en sa qualité d'Administrateur, mais uniquement en sa qualité de Délégué à la gestion journalière.

Les Administrateurs non-exécutifs ne reçoivent de la rémunération fixe que sous forme de tantièmes. Ils ne reçoivent ni jeton de présence, ni avantages en nature, ni rémunération variable, ni items extraordinaires et ils ne bénéficient pas d'un plan pension. La rémunération (fixe) totale des Administrateurs non-exécutifs est conforme aux pratiques existantes de rémunération de la société et la Société considère qu'elle contribue à ses performances à long terme.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (Y INCLUS L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ) EU ÉGARD AUX PERFORMANCES A LONG TERME DE LA SOCIÉTÉ

Les membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué) perçoivent un package de rémunération composé essentiellement d'une rémunération de base et, le cas échéant, d'une rémunération variable annuelle (bonus) dans des cas spécifiques ou pour des prestations particulières.

Le Conseil d'Administration considère, depuis plusieurs années déjà, que l'intéressement des membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué) dans les projets immobiliers est un élément essentiel de motivation. Cette politique vise à impliquer davantage les membres du Comité Exécutif, non seulement dans la croissance de l'ensemble du Groupe ATENOR, mais aussi dans la sélection, la gestion et la valorisation de chacun des projets immobiliers. Cette politique contribue en outre, à aligner les intérêts des membres du Comité Exécutif sur ceux d'ATENOR en l'associant aux risques et aux perspectives de ses activités et ce, dans une optique long terme. Leur rémunération contribue ainsi aux performances à long terme d'ATENOR.

Par conséquent, le Conseil d'Administration a mis en place un plan d'options sur actions Atenor Group Participations pour les membres du Comité Exécutif. Atenor Group Participations (ou « AGP ») a été constituée au cours de l'année 2012 comme une société de co-investissement pour une période illimitée. Toutes les actions d'AGP sont détenues (directement ou indirectement) par ATENOR. Il est convenu qu'AGP investisse avec ATENOR dans tous les projets en portefeuille pour une période correspondant à la durée respective de développement de chaque projet et à hauteur de maximum 10 % de l'actionnariat que détient ATENOR dans les projets ou de l'intérêt économique d'ATENOR dans les projets. ATENOR est rémunérée

par AGP pour la gestion apportée aux participations et projets dont AGP détient 10 %. La plus-value que les bénéficiaires des options sur actions AGP peuvent retirer de leur exercice tient donc compte de cette rémunération.

Au vu de ce qui précède, l'importance relative des différentes composantes mentionnées ci-dessus peut varier fortement d'année en année.

La rémunération de l'Administrateur Délégué et des membres du Comité Exécutif ne comprend d'ailleurs pas d'attribution gratuite d'actions d'ATENOR ou d'une filiale.

Pour plus d'informations par rapport à la rémunération des membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué), référence est faite à la Politique de Rémunération.

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ EN 2021

L'Administrateur Délégué ne perçoit pas de rémunération en sa qualité d'Administrateur, mais uniquement en sa qualité de Délégué à la gestion journalière.

Sa rémunération pour l'exercice 2021 est la suivante :

Nom et position	Rémunération totale
(hors TVA & SOP)	
Stéphan Sonnevill SA, représentée de manière permanente par Stéphan Sonnevill	€ 1.003.929

Celle-ci est composée d'un montant de base (€ 669.138), d'un montant variable (€ 334.791) et (certaines années) d'options sur actions. Elle prend en compte les fonctions de l'Administrateur Délégué en tant que Délégué à la gestion journalière et en tant que Président du Comité Exécutif.

Pour plus de détails sur les options sur actions accordées à l'Administrateur Délégué et exercées au cours de l'exercice, voir la section spécialement consacrée à ce point ci-dessous dans le rapport.

La rémunération (fixe et variable) totale de l'Administrateur Délégué est conforme aux pratiques existantes de rémunération de la société et la Société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la société.

Il n'y a pas eu d'exercice d'options sur actions Atenor Group Participations (AGP) en 2021. Pour rappel, le solde de l'exercice des options AGP exercées en 2020 a été payé en 2021 à hauteur de € 1.214.699. En mars 2022, Stéphan Sonnevill SA a exercé 20 options AGP accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû à Stéphan Sonnevill SA relatif à l'exercice de ces 20 options s'élève à € 102.659.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (AUTRES QUE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ) EN 2021

Le niveau et la structure des rémunérations des membres du Comité Exécutif sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue des responsabilités assumées directement ou indirectement dans la Société et ses filiales.

La collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif est soumise annuellement à un processus d'évaluation afin de déterminer si tel membre a atteint les objectifs convenus lors de l'évaluation de l'année précédente. Les objectifs sont déterminés pour chacun des membres du Comité Exécutif en raison de leur rôle et fonction au sein du Groupe et se rapportent aux grandes étapes de réalisation des projets menés par ATENOR, telles que l'acquisition, l'obtention des permis, la vente ou la location.

S'ajoutant aux contacts informels quotidiens, cette évaluation est conçue comme un moment d'échange qui permet de guider la collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif. Pour les membres du Comité Exécutif, cette évaluation se tient en premier lieu avec l'Administrateur Délégué, qui en fait rapport au CN&R.

Sur une base globale, la rémunération des membres du Comité Exécutif hors SOP (autres que l'Administrateur Délégué) est la suivante :

REMUNERATION TOTALE									
Comité Exécutif (globalement)	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extra-ordinaires	4. Coûts Pensions ¹	5. Total	% Rém. Fixe / Rém. variable
	Rém. de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels ²	A court terme	A long terme				
Sur base globale	€ 1.406.204	0	€ 3.134	€ 419.719	0	0	€ 125.630	€ 1.954.687	366 %

¹ Ceci ne s'applique toutefois qu'à un seul membre du Comité Exécutif.

² Les avantages additionnels visent les voitures de fonction, les GSM professionnels et les ordinateurs portables. Ceci ne s'applique toutefois qu'à un seul membre du Comité Exécutif.

La rémunération variable totale due pour l'exercice 2021 s'élève à 419.719 euros. Le montant de la rémunération variable a été définitivement arrêté par le Conseil d'Administration sur base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération et d'un entretien d'évaluation. La performance concernée a été appréciée notamment sur base des critères suivants :

- le résultat généré par les activités sous la responsabilité du membre du Comité Exécutif concerné ;
- le rendement prévisionnel des projets acquis ;
- la gestion des demandes de permis d'urbanisme ;
- le nombre de transactions majeures (achat, vente, location, financement) ;
- la conformité aux budgets et aux calendriers pour les projets et transactions envisagées ;
- la gestion des équipes sous la responsabilité du membre du Comité Exécutif concerné ;
- l'appréciation et la gestion des risques ; et
- la qualité de la représentation de la Société.

La rémunération totale des membres du Comité Exécutif est conforme aux pratiques existantes de rémunération de la société et la Société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la Société.

Il n'y a pas eu d'exercice d'options sur actions AGP en 2021. Pour rappel, le solde de l'exercice des options AGP exercées en 2020 par le Comité Exécutif (hors l'Administrateur Délégué) a été payé en 2021 à hauteur de € 1.598.289. En mars 2022, les membres du Comité Exécutif (hors l'Administrateur Délégué) ont exercé 125 options AGP accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 125 options s'élève à € 641.620.

RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

Principales dispositions du plan d'options sur actions						
Nom, Position	Plan	Date de la proposition	Date de l'acquisition (« vesting »)	Fin de la période de rétention	Période d'exercice	Prix d'exercice
Stéphan Sonnevile SA (dont le représentant permanent est Stéphan Sonnevile)	SOP 2017 (AGI)	24-03-2017	22-05-2017	N/A	09-03-2020 31-03-2022	€ 26,08
	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	06-05-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	04-04-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59
Sidney D. Bens (CFO)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	08-05-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	23-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	07-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59
Strat-up SRL représentée par Laurent Collier (Executive Officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	20-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	18-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	31-03-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59
Probatimmo BV représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	20-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	22-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98
Lerinvestimmo CV représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59
Weatherlight SRL représentée par Sven Lemmes (Executive Officer)	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	24-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	17-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59

[illegible]

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Fin 2013, ATENOR a substitué au plan d'options sur actions ATENOR un plan d'options sur actions Atenor Group Investments (AGI), filiale constituée en 2013 et détenue à 100 % par ATENOR. AGI détient un portefeuille de 163.427 actions ATENOR dont 150.000 ont été acquises auprès d'ATENOR (actions propres) au prix de 31,90 euros et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015.

Ces options ont été attribuées aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de cinq niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 15 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration souhaite ainsi intéresser l'entièreté des collaborateurs d'ATENOR et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du Groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

En ce qui concerne lesdites options, les modalités se résument comme suit :

- **Options accordées en 2017** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du Commissaire d'Atenor Group Investments, à 26,08 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,69 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2022. Cet avantage a été accordé en 2017 au titre des performances réalisées en 2016. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2018** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du Commissaire d'Atenor Group Investments, à 31,34 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 5,64 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2022 ou mars 2023. Cet avantage a été accordé en 2018 au titre des performances réalisées en 2017. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Début 2019, ATENOR a substitué au plan d'options sur actions Atenor Group Investments (AGI) un plan d'options sur actions Atenor Long Term Growth (ALTG), filiale constituée en octobre 2018 et détenue à 100 % par ATENOR. ALTG détient un portefeuille de 150.000 actions ATENOR acquises au prix moyen de 56,62 euros. Ce plan d'options a été approuvé par l'Assemblée Générale du 26 avril 2019.

Une tranche de maximum 40.000 options sur actions (ALTG) a été attribuée en 2019 aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 18 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration souhaite ainsi intéresser l'entièreté des collaborateurs d'ATENOR et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du Groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

Le Conseil d'Administration avait convenu d'émettre un plan d'options sur actions de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG) en 2020. Eu égard à la situation sanitaire évolutive en mars rencontrée en 2020 et à l'impact sur les marchés financiers, il avait été convenu de définir dès que possible les modalités et le moment d'émission de ce SOP. Ce plan d'options a toutefois été annulé entre-temps et a été remplacé par un nouveau plan d'options en 2021.

Une nouvelle tranche de maximum 60.000 options sur actions (ALTG) a été attribuée en 2021 aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 23 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Ces options annuleront et remplaceront celles qui avaient été validées en 2019 mais dont l'émission n'a pas été réalisée en raison de la crise sanitaire liée au Covid 19.

Une nouvelle tranche de maximum 40.000 options sur actions (ALTG) sera attribuée en 2022 aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 25 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options.

En ce qui concerne lesdites options, les modalités se résument comme suit :

- **Options accordées en 2019** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du Commissaire d'Atenor Long Term Growth, à 13 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 28 février 2019, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 58,47 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 2,34 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2022, mars 2023 ou mars 2024. Cet avantage a été accordé en 2019 au titre des performances réalisées en 2018. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2021** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du Commissaire d'Atenor Long Term Growth, à 10,98 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 31 décembre 2020, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 56,62 euros par action, légèrement inférieur au cours de bourse de l'action à la date de clôture, soit 57,00 euros par action. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 1,98 euro par option. Ces options seront exerçables en mars 2024, mars 2025 ou mars 2026. Cet avantage est accordé en 2021 au titre des performances réalisées en 2020. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2022** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du Commissaire d'Atenor Long Term Growth, à 12,18 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 31 décembre 2021. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 2,19 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2025, mars 2026 ou mars 2027. Cet avantage est accordé en 2022 au titre des performances réalisées en 2021. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Comme expliqué plus haut, les options sur actions Atenor Group Participations représentent l'essentiel de l'incentive à accorder à l'Administrateur Délégué et aux membres du Comité Exécutif. En ce qui concerne ces options, les modalités se résument comme suit :

- **Options accordées en 2021** : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Participations, à 1.130,59 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Participations au 31 décembre 2020. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 18 % ou 9 % de ce prix d'exercice en fonction de leur périodes d'exercice respectives. Cet avantage est accordé en 2021 au titre des performances réalisées en 2020. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART

En 2021, il n'y a pas eu de départ d'Administrateur ou de membre du Comité Exécutif.

UTILISATION DE DROIT DE RESTITUTION DE REMUNERATION VARIABLE

Aucun droit spécifique de restitution de rémunération variable relative à l'exercice 2021 et aux exercices précédents n'a été mis en place au bénéfice de la Société.

AUCUN ÉCART PAR RAPPORT AUX PRATIQUES DE REMUNERATION EXISTANTES

Aucun écart n'a été fait par rapport aux pratiques de rémunération existantes en 2021.

EVOLUTION ANNUELLE DE LA REMUNERATION, DES PERFORMANCES, DU COUT MOYEN ANNUEL DES COLLABORATEURS

Tableau 1 : Évolution de la rémunération totale les Administrateurs et membres du Comité Exécutif (coût société, en euros) :

	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Administrateurs et membres du Comité Exécutif	€ -160.876	-7,05%	€ +855.861	+40,37%	€ -265.712	-8,93%	€ -61.780	-2,28%	€ +876.422	+33,09%

Tableau 2 : Évolution des performances de la société (sur une base consolidée) :

Critère de performance	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Bénéfice net	+1.804.520	+8,86%	+12.997.248	+58,60%	+2.600.207	+7,39%	-13.647.975	-36,13%	+13.940.182	+57,77%
Fonds propres	+10.245.106	+7,35%	+20.658.157	+13,81%	+16.749.644	+9,84%	+74.164.747	+39,65%	+39.830.438	+15,25%
Capitalisation boursière ⁽ⁱ⁾	+8.390.303	+3,27%	+22.524.304	+8,51%	+119.378.811	+41,57%	-5.349.522	-1,32%	-1.407.769	-0,35%

(i) Ces informations sont basées sur la capitalisation boursière au 31 décembre des années concernées.

Tableau 3 : Évolution de la rémunération moyenne sur une base équivalent à temps-plein des salariés autres que les Administrateurs et membres du Comité Exécutif :

Critère de performance	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Coût entreprise	€ -10.269	-8,34%	€ +24.504	+21,70%	€ -11.663	-8,49%	€ -3.790	-3,01%	€ +8.145	+6,68%

RATIO ENTRE LA REMUNERATION LA PLUS HAUTE ET LA REMUNERATION LA PLUS BASSE

Pour l'exercice 2021, le ratio par pays, entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein est de : 18,69 (Hongrie), 13,28 (Belgique), 5,51 (Luxembourg), 3,76 (Roumanie), 3,38 (Portugal), 3,33 (Pologne), 2,52 (France), 2,31 (Pays-Bas), et 2,26 (Allemagne).

LE VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le rapport de rémunération pour l'exercice 2021 a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale.

ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

ATENOR est consciente de l'impact de ses activités. En tant que société de développement immobilier cotée en bourse, ATENOR entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes et ce, à chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment, dès sa conception et sa demande d'autorisation.

L'objectif est de trouver un équilibre entre les intérêts de chaque partie prenante tant avec les riverains, les collectivités locales, les clients, les autorités publiques, les investisseurs et actionnaires qu'avec son équipe.

ATENOR respecte les procédures d'autorisation de

permis, pour aller jusqu'à l'amendement du projet.

En amont, nous accordons beaucoup d'importance à la fonction politique et aux représentants démocratiques dans la conception d'un projet.

Par le biais d'un dialogue actif et transparent avec les responsables politiques et les autorités publiques, nous intégrons dès la conception des projets, les aspirations, desiderata et autres visions des différentes parties prenantes exprimés par les représentants démocratiquement élus.

Parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Engagements
Autorités publiques	• Suivi de la législation • Bonne relation et dialogue avec les différentes instances	• Contacts réguliers et transparents lors des projets • Respect de la législation et ouverture au dialogue
Clients	• Situation stratégique • Surface modulable • Projets en adéquation avec les best market practices en matière de bien-être, sécurité et écologie	• Création de projets de qualité en adéquation avec les best market practices en matière écologique, sécurité, mobilité et bien-être • Flexibilité et espaces modulables
Equipe	• Développement professionnel • Equilibre vie privée – vie professionnelle • Sécurité et bien-être • Package salarial motivant • Ethique	• Evaluation annuelle • Formations • Cadre de travail agréable où l'échange, le bien-être et la sécurité sont au centre de l'attention • Code de conduite éthique • Communication interne
Investisseurs et actionnaires	• Transparence financière et stratégique • Suivi des principes de la gouvernance d'entreprise • Ethique • Création de valeur et génération de profit	• Assemblées Générales • Communiqués de presse et rapports financiers • Mise à jour régulière du site internet • Lettre aux actionnaires • Plan de croissance et objectifs clairs

2021, AU FIL DES JOURS

DACIA ONE
BUCAREST

33
PROJETS*

*Situation au 31.12.2021

1.300.000 m²



1

TRIMESTRE



JANVIER

Accord sur la vente du terrain du LOT4 de CITY DOX (Bruxelles, Belgique)

ATENOR annonce un accord entre sa filiale Immobilière de la Petite Ile et HOME INVEST BELGIUM en vue de la cession du terrain du LOT 4 de City Dox et de son permis d'urbanisme. Le LOT 4 accueillera 171 logements et 2.700 m² d'activités productives.

ATENOR étend son projet de bureaux BAKERSTREET (Budapest, Hongrie)

ATENOR signe un accord portant sur l'acquisition d'une nouvelle parcelle pour développer un immeuble de bureaux de catégorie A+ d'environ 24.500 m² et faire de Bakerstreet un campus extrêmement qualitatif et respectueux de l'environnement.

Centre de conférence pour la Commission européenne au REALEX (Bruxelles, Belgique)

L'OIB et ATENOR ont signé une convention portant sur l'acquisition du nouveau Centre de Conférences proposé par ATENOR dans le cadre du projet Realex.

FÉVRIER

LAKESIDE est pré-certifié BREEAM « Outstanding » (Varsovie, Pologne)

ATENOR annonce que le projet Lakeside a obtenu la certification BREEAM « Outstanding » en phase de conception.

ATENOR réalise sa première vente à La Haye (La Haye, Pays-Bas)

ATENOR confirme que TBMB, la société néerlandaise dans laquelle ATENOR a acquis, fin 2020, une participation de 50 %, a signé un « Head of Terms » (protocole d'accord) contraignant avec DUWO pour la vente des droits fonciers existants de la tour Est du projet « The Stage » au long du Verheeskade.



LAKE 11 Home&Park : nouveau projet résidentiel à Budapest (Budapest, Hongrie)

ATENOR acquiert de nouvelles parcelles dans le District XI de Budapest. LAKE 11 Home&Park proposera 900 appartements sur 111.285 m² terrasses incluses.

ATENOR rejoint FAAST centre d'études et de réflexion en construction innovante et durable (Belgique)

ATENOR poursuit sa recherche continue d'amélioration et d'excellence, notamment pour faire face à l'urgence du changement climatique et aux nouvelles tendances sociétales.

ATENOR émet son Green EMTN (Euro Medium Term Note programme)

Le 2 février 2021 après obtention de l'accord de la FSMA, ATENOR met à jour son programme d'émission de « notes » multi devises à long terme (EMTN) pour un montant total de € 150 millions en l'élargissant d'une part aux investisseurs privés (coupures de € 1,000) et d'autre part, en visant son utilisation et ses nouvelles émissions dans le cadre de référence de financement vert.

MARS



ATENOR lance avec succès son premier Green Bond

ATENOR émet une offre publique pour la souscription de « Green Retail Bonds ». Le produit net de l'offre publique, qui a atteint le montant maximum, à savoir € 25 millions pour la tranche à 4 ans et € 75 millions pour la tranche à 6 ans, est exclusivement affecté au financement ou au refinancement en tout ou en partie, des projets immobiliers durables et économes en énergie qui contribuent aux objectifs environnementaux d'ATENOR.

Le bâtiment « A » d'ARENA BUSINESS CAMPUS obtient la certification ACCESS4YOU « Gold » (Budapest, Hongrie)

Après la certification de BREEAM « Excellent », le bâtiment « A » d'ABC obtient la certification access4you « Gold ». Une nouvelle reconnaissance de l'engagement d'ATENOR pour le bien-être et le confort des occupants de ses immeubles.

Nouveau contrat de location avec option d'achat du projet TWIST (Belval, Luxembourg)

ATENOR conclut un contrat de bail avec un acteur public du Grand-Duché de Luxembourg pour la location à long terme à partir de novembre 2023 de plus de 9.215 m² de bureaux et de services administratifs.

ATENOR « Acting for People » : soutien au Resto du Cœur - récolte de vivres au Nysdam (Belgique)

Plus de 200 kg de vivres ont été récoltés par tous les locataires du Nysdam pour soutenir le Resto du Cœur de Wavre.

A Bucarest, ATENOR a noué un partenariat avec SOS Villages d'Enfants et co-finance la rénovation de deux maisons d'accueil pour enfants à proximité du projet UP-site Bucharest. Les architectes, les entreprises générales et les sous-traitants sont parties prenantes du projet.

E

Environnement

S

Social

2

TRIMESTRE



AVRIL

ATENOR publie son premier « Sustainability Report »

Cette première édition dévoile la vision, la stratégie et les actions d'ATENOR en matière de durabilité. Ce premier « Sustainability Report » positionne ATENOR vis-à-vis des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies et des critères ESG.

Nouvelle acquisition à Luxembourg Ville (Grand-Duché de Luxembourg)

ATENOR conclut un accord en vue de l'acquisition d'un site dans le quartier d'affaires de la Cloche d'Or pour y développer un projet de bureaux de 34.000 m². Projet pensé et conçu pour le bien-être et le confort de ses occupants et éligible au Green Finance Framework.

ATENOR entre sur le marché londonien (Londres, Royaume-Uni)

Suite logique de sa croissance et de sa diversification internationale, ATENOR fait son entrée sur le marché londonien avec pour objectif de développer un projet de bureaux de 7.000 m² sur le site de Fleet House.

Début des travaux de UP-SITE Bucharest (Bucarest, Roumanie)

ATENOR annonce le début des travaux de construction de son premier projet résidentiel à Bucarest.

Augmentation du dividende brut.

L'assemblée Générale décide de distribuer un dividende brut de € 2,42 par action (en hausse de près de 5 % par rapport à 2020).

MAI

Accord sur la vente de HERMES BUSINESS CAMPUS (Bucarest, Roumanie).

ATENOR annonce la conclusion d'un accord pour la vente de la société NGY Properties, propriétaire de HBC à Adventum Group et ses partenaires.



Cession du dernier immeuble de VACI GREENS (Budapest, Hongrie)

ATENOR annonce la passation des actes et la vente définitive de l'immeuble Váci Greens F à Budapest à un fonds immobilier privé hongrois.

Concours d'architecture pour La Cloche d'Or (Grand-Duché de Luxembourg)

Toujours à la recherche d'excellence, ATENOR lance un concours d'architecture pour l'attribution d'une mission relative au design et au suivi de l'exécution du projet de redéveloppement du site de la Cloche d'Or à Luxembourg. ATENOR souhaite que, par son ambition architecturale, ce nouveau projet incarne la qualité exceptionnelle de sa localisation et la modernité du quartier.

JUIN

Nouvelle acquisition au cœur du « Quartier Central des Affaires » de Paris (Paris, France)

ATENOR acquiert un immeuble de bureaux de premier ordre d'environ 6.500 m² au cœur du « Quartier Central des Affaires » de Paris dans le 16ème arrondissement au 186 de l'avenue Victor Hugo – qui donnera son nom au projet.



ATENOR émet son premier Green loan avec ING LUX dans le cadre du financement de TWIST (Belval, Luxembourg)

E

3 TRIMESTRE



JUILLET

E

Cession d'HERMES BUSINESS CAMPUS
(Bucarest, Roumanie)

Suite à l'accord sur la vente du projet à Adventum Groupe, ATENOR annonce la passation des actes et la vente définitive d'HBC.

Nouvelle certification pour le projet BUZZ
(Leudelange, Luxembourg)

Pensé pour le bien-être et le confort de ses occupants, le projet de bureaux BUZZ obtient le Certificat SECO Confort, note A. Le bâtiment obtient également le CPE (Certificat de Performance Énergétique) classe AB.

Soumission du permis de construire pour PERSPECTIV'
(Esch-Sur-Alzette, Luxembourg)

ATENOR annonce le dépôt du permis de construire pour la phase 1 du projet PERSPECTIV'.

AOÛT



Accord sur la vente de DACIA ONE
(Bucarest, Roumanie)

ATENOR annonce un accord avec Paval Holding pour la vente du projet Dacia One situé dans le centre historique de Bucarest.

SEPTEMBRE

ATENOR lance avec succès son premier Green Bond

Nouveau contrat de location à @EXPO
(Bucarest, Roumanie)

ATENOR accueille Telekom Romania Mobile Communications S.A. pour la location de 4.500m² d'espaces de bureaux au sein du projet @Expo.

Annnonce des résultats semestriels

Anticipant des résultats en hausse pour 2021, ATENOR clôture le premier semestre 2021 avec un résultat de 29,6 millions d'euros contre un résultat de 19,62 millions d'euros enregistré au premier semestre 2020 (+51%).



Lancement de l'initiative « Wake Up The City »

S

Agir pour la ville, c'est agir pour ses citoyens. ATENOR propose de célébrer la vie en ville et les liens sociaux en réunissant les citoyens autour d'un café. Un moment symbolique qui s'est déployé dans toutes les villes où ATENOR est présente.

Ce sont plus de 15.000 cafés distribués pour autant de moments de liens sociaux et de convivialité dans 9 des 10 pays où ATENOR est présente.

E

Environnement

S

Social

4 TRIMESTRE



OCTOBRE

Clôture du concours d'architecture pour La Cloche d'Or (Grand-Duché de Luxembourg)

ATENOR désigne Moreno Architecture & Associés et A2M comme lauréats du concours d'architecture pour le redéveloppement du site « Renault » dans le quartier de la Cloche d'Or.

AG REAL ESTATE et ATENOR redéveloppent conjointement le projet CCN (Bruxelles, Belgique)

ATENOR et AG Real Estate ont acquis les parts détenues jusqu'alors par AXA IM-Real Assets et deviennent désormais copropriétaires de l'intégralité du capital de CCN Development.

Accord sur la vente des espaces dédiés aux activités productives de CITY DOX (Bruxelles, Belgique)

ATENOR annonce la signature d'un accord avec un acteur économique privé pour la vente de 2.320 m² d'espaces dédiés aux activités productives dans le LOT 3 du projet City Dox à Anderlecht.

DACIA ONE remporte 2 prix au SEE Property Forum 2021 (Bucarest, Roumanie)

Le projet Dacia One est lauréat des catégories : Concept de l'année & Transaction d'investissement de l'année !

L'excellence architecturale de DACIA ONE récompensée (Bucarest, Roumanie)

Adrian Zerva, Studio 10M, récompensé par la Fondation Alexandrion, pour sa contribution à la valorisation du patrimoine roumain, et particulièrement pour le projet Dacia One.

NOVEMBRE

Nouveau contrat de location BERGES DE L'ARGENTINE (La Hulpe, Belgique)

Confirmation de l'attractivité des BERGES DE L'ARGENTINE pour les jeunes entreprises dynamiques : ATENOR accueille NeXtFrames Media, start-up active dans le domaine du marketing et de la communication.

Vente du terrain du LOT4 de CITY DOX à HOME INVEST BELGIUM (Bruxelles, Belgique)

En vue de la cession du terrain du LOT 4 de City Dox et de son permis d'urbanisme ATENOR annonce la passation des actes et la vente définitive et de son permis d'urbanisme du LOT 4 de City Dox à HOME INVEST BELGIUM



TWIST - 100% des appartements vendus (Belval, Luxembourg)

Après le succès de la location des espaces de bureaux, ATENOR annonce la vente de 100% des appartements du projet mixte TWIST, au cœur de Belval.

DÉCEMBRE

Acting for the Future

Après 2020, ATENOR plante 2021 arbres dans tous les pays où l'entreprise est présente (à l'exception du Royaume-Uni). L'action se poursuit jusqu'en 2025.

Acting for People : partenariats pour marquer l'engagement d'ATENOR pour une ville plus inclusive

'Agir pour la Ville c'est aussi Agir pour les Citoyens'. En cette fin d'année, ATENOR soutient des associations sociales et des actions en faveur des plus démunis dans les pays où l'entreprise est présente.

ARENA BUSINESS CAMPUS & VACI GREENS awards (Budapest, Hongrie)

Aréna Business Campus Building « A » a remporté le prix Five Star Award dans la catégorie Développement de bureaux aux European Property Awards, le prix de l'industrie le plus réputé de toute la région. Váci Greens Buildings E & F sont également lauréats dans la même catégorie.

ATENOR certifiée neutre en carbone par CO₂logic

Cette certification est l'une des plus sérieuse en matière d'évaluation de neutralité carbone et reflète l'engagement de toute l'équipe, du management et des actionnaires d'ATENOR pour un monde meilleur!



PERSPECTIV' - permis (Esch-sur-Alzette, Luxembourg)

Obtention du permis de démolition et introduction du permis de bâtir modificatif du LOT 1.

PERSPECTIV' : un premier contrat de bail commercial (Esch-sur-Alzette, Luxembourg)

Le supermarché Match sera le premier commerce à s'installer dans les espaces de Perspectiv'. Le contrat de bail porte sur une superficie de 2.622 m² sur un total de 7.318 m² et pour une durée de 18 ans.

RAPPORT D'ACTIVITÉS ET PROJETS

LAKESIDE - UBC II
VARSOVIE

10 PAYS
EUROPÉENS

16 VILLES

REALEX

Realex abritera le futur Centre de Conférences de l'Union européenne. Après quelques soubresauts administratifs imprévus, la procédure d'autorisation de construire devrait aboutir en 2023.

En janvier 2021, L'OIB et ATENOR ont signé une convention portant sur l'acquisition du nouveau Centre de Conférences proposé par ATENOR dans le cadre de son projet REALEX, au cœur du quartier européen, suite à l'appel d'offres lancé par la Commission européenne. C'est assurément une reconnaissance emblématique pour Bruxelles dans son rôle de Capitale de l'Europe. Le projet REALEX a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite en novembre 2018 et dument amendée en 2020 pour tenir compte des desiderata de l'Union Européenne et de l'étude d'incidences.

A la suite d'un changement de politique au sein de la Région bruxelloise, il a été convenu entre le Secrétaire d'Etat, l'OIB et ATENOR qu'une nouvelle demande de permis serait réintroduite cadrée dans une hauteur de 55 mètres. Cette demande sera introduite lors du premier semestre 2022 et se verra soutenue par l'administration afin qu'une autorisation soit délivrée dans le courant de l'année 2023.

Ce projet comportera une partie dédiée à du bureau de haute qualité environnementale suivant les derniers objectifs de la Commission européenne en termes de durabilité, afin de rencontrer le déficit d'une telle offre dans le quartier européen.

Le projet REALEX confirme la stratégie de développement d'ATENOR, en tant que précurseur en matière de développement urbain, et ses choix d'implantation dans les quartiers qui contribuent à l'attractivité des villes européennes. A Bruxelles, le quartier européen est l'emblème du rayonnement de la Capitale de l'Europe et un lieu de vie et de travail multiculturel et novateur.



© ASSAR



© ASSAR



© ASSAR

Le projet REALEX vise à obtenir la certification BREEAM

Situation	Rue de la Loi 91-105, Bruxelles, Belgique
Projet	Ensemble mixte (45.000 m ²) : centre de conférences, bureaux, commerces, équipement d'intérêt collectif, parking
Propriétaires	Freelex SRL, Leaselex SRL et Immo Silex SA (90% ATENOR SA et 10% Kingslex SÀRL)
Architecte	Assar Architects
Début des travaux	2023
Fin des travaux	2027



PARC DU CINQUANTAIRE À 600 M
PARC ROYAL À 800 M



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



CITY DOX



En 2011, ATENOR a acquis la société « Immobilière de la Petite Île », propriétaire de bâtiments industriels à Anderlecht, et a relevé le défi de participer à la mutation de la « zone du Canal Bruxelles-Charleroi » en créant un nouveau quartier aux portes de Bruxelles. En proposant notamment des logements de qualité et accessibles qui répondent à la demande locale, CITY DOX illustre l'ambition d'ATENOR en termes d'impact social.

A terme, ce nouvel îlot comptera environ 150.000 m² de bâtiments neufs, dont plus de 900 logements, une maison de repos, des commerces, des Services Intégrés aux Entreprises (SIE), des espaces d'activités productives et une école. L'ensemble de ces fonctions se côtoient le long du Canal, dans un cadre verdoyant constitué d'un parc central, de jardins et d'espaces verts.

CITY DOX se développe en plusieurs phases.

La première phase finalisée concerne le développement de 93 logements, 71 unités résidentielles avec espaces partagés (baptisé City Side), plus de 9.000 m² de SIE et une maison de repos. La commercialisation des SIE se poursuit et est portée à un taux d'occupation de 65%. CITY DOX accueille des locataires de renom tels IWG (ex Regus) et Unilever. Ce premier immeuble de 8.148m² a été vendu fin 2019 à la compagnie d'assurance Ethias SA

Pour les phases suivantes, un permis de lotir a été obtenu en juillet 2018 relatif aux lots 3 à 7.

La deuxième phase concerne le développement du lot 3 dont le permis d'urbanisme a été obtenu en janvier 2019, permettant un démarrage des travaux en août 2019. Ce lot comprend 181 logements (dont 99 en partenariat avec Citydev) ainsi que 7.300 m² de SIE et 3.200 m² d'Activités Productives dont 2.320 m² ont été vendus à un acteur privé en octobre 2021. La livraison est prévue pour janvier 2022. Au niveau des appartements, cette nouvelle phase rencontre à nouveau un franc succès commercial avec 100% des unités vendues plus d'un an avant leur livraison qui s'est déroulée d'octobre à décembre 2021.

La troisième phase concerne le développement du lot 4 qui combinera 164 logements et 2.700 m² d'activités productives

et pour lequel le bureau d'architecte XDGA a été retenu à l'issue d'un concours architectural initié par ATENOR fin 2019, en partenariat avec le bouwmeester. Ce projet, dont le permis a été obtenu en juillet 2021, a été vendu à Home Invest Belgium qui en assurera elle-même la construction.

Les phases suivantes sont allouées au développement des lots 5 à 7. En septembre 2020, à l'issue d'un nouveau concours d'architecture organisé en partenariat avec le bouwmeester, l'association B-architecten & B-bis architecten + VELD a été sélectionnée pour le développement du lot 7. Les permis du lot 7.1 ont été obtenus fin 2021. Celui-ci, rebaptisé City Park, en référence à son emplacement face au parc de CITY DOX, combinera logements, commerces, ainsi que, dans un second temps, la construction d'une école sur le lot 7.2.

Les demandes de permis ont été déposées en juin 2021 pour le lot 5, développé avec XDGA en continuité du lot 4. Le lot 5 comptera 171 logements ainsi qu'environ 2.700m² d'activités productives.

Le développement de la dernière phase relative au lot 6 débutera dans le courant de 2022.



Situation	Boulevard Industriel, Rue de la Petite Île, Rue du Développement et Digue du Canal, Anderlecht, Belgique
Projet	Ensemble mixte : résidentiel (112.100 m ²), services intégrés aux entreprises (19.250m ²), commerces (13.550 m ²), activités productives, maison de repos, école (5.100 m ²)
Propriétaires	Immobilière de la Petite Île SA (100% ATENOR), Senior Island SA (Home Sebrechts), Rest Island SA (100% ATENOR)
Architectes	Architectes Associés SRL, Etau Architects, DDS+, Stein Van Rossem, XDGA, B-architecten & B-bis archit. + VELD
Début des travaux	2016
Fin des travaux	2026



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE

MOVE'HUB

Au cœur d'un quartier en profonde mutation, le projet **MOVE'HUB** se développe en bordure de la future Esplanade piétonne de l'Europe, face à la gare du Midi. Sa situation exceptionnelle ainsi que ses qualités architecturales et environnementales indéniables, en feront le symbole par excellence d'un nouveau mode de vie dynamique, urbain et durable.

Développé par IMMOANGE (partenariat entre ATENOR, AGP et BPI Real Estate Belgium), le projet MOVE'HUB propose aujourd'hui un ensemble qui s'inscrit durablement et qualitativement dans son contexte urbain. MOVE'HUB offre un lieu de travail stimulant, des logements abordables de qualité et des services en lien avec l'activité du quartier au sein d'un ensemble architectural soigné. L'accent est mis sur la flexibilité et la modularité des espaces, avec une haute valeur environnementale et sociale.

Dynamique, le projet MOVE'HUB est voisin de la plus importante plateforme multimodale du pays. Relié aux capitales européennes via les réseaux TGV, connecté à la ville par les métros, les bus et les trams, implanté dans le maillage de mobilité douce, le site jouit d'une accessibilité exceptionnelle. De plus, ces multiples moyens de déplacement répondent aux enjeux d'une génération en transition où la mobilité tient une place primordiale.

Urbain par la mixité des fonctions qu'il abrite, MOVE'HUB s'intègre harmonieusement dans ce quartier en transformation. Enraciné dans la ville, il accueille un socle actif de presque 3.000 m² animé de services, d'équipements et de commerces. Sous forme d'un campus horizontal de 40.000 m², le bâtiment de bureaux s'harmonise avec les gabarits des immeubles voisins, avec un accent subtil face à l'entrée internationale de la gare pour affirmer son caractère métropolitain. Organisés autour d'un atrium central, les larges plateaux de bureaux offrent des espaces de travail variés et lumineux, favorisant une organisation fluide et adaptée aux 'New Ways of Working'. Enfin, reliés aux constructions résidentielles existantes, deux bâtiments offrant 9.200 m² de logement complètent l'ensemble qui s'organise autour d'un grand jardin collectif dont les qualités en feront un véritable îlot de fraîcheur dans le centre urbain.

Profondément durable, le projet est conçu de manière

flexible pour s'adapter aux usages sans cesse en évolution. MOVE'HUB répond aux dernières normes environnementales et s'aligne aux critères de la future Taxonomie européenne. Le développement de bureaux vise également les certifications BREEAM «Excellent» et Well Core and Shell «Gold», ainsi qu'un bilan Zéro Carbone. Par ailleurs, les logements abordables visent un niveau de consommation énergétique «Nearly Zero Energy Building». En phase avec les réflexions actuelles sur les lieux de travail, d'activité et de vie, cette nouvelle approche du projet enrichit également la relation avec le futur espace public piéton de la place de l'Europe.

Ainsi, les études sont en cours pour un total d'environ 52.000 m² de bureaux, logements, commerces et équipements. L'introduction de la demande de permis mixte (urbanisme et environnement) est prévue au premier trimestre 2022. A l'échelle du quartier, plus de 120.000 m² seront prochainement libérés par la SNCB et plusieurs projets sont en cours, poussés par le projet de Plan d'Aménagement Directeur Midi, le Contrat de Quartier Midi et le Contrat de Rénovation Urbaine. MOVE'HUB s'inscrit pleinement dans cette dynamique stimulant les projets d'envergure dans le quartier Midi.



Oltre le label BREEAM «Excellent», MOVE'HUB vise à obtenir un bilan Zéro Carbone et une certification WELL Core and Shell «Gold».

Situation	Rue Blérot, Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique
Projet	Ensemble mixte : bureaux (40.000 m ²), logements (9.000 m ²), commerces/équipements (3.000 m ²)
Propriétaires	Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA et Victor Spaak SA. Co-actionnaires: BPI (50%) ATENOR SA (50%)
Architectes	B-Architecten et Jaspers-Eyers
Début des travaux	4 ^{ème} trimestre 2023
Fin des travaux	2026



PARC DE
BRUXELLES
À 3 KM



CCN



En octobre 2021, comme initialement prévu dans les accords signés lors de l'acquisition du site CCN d'avril 2019, ATENOR et AG Real Estate ont fait l'acquisition des parts détenues jusque-là par AXA IM-Real Assets et deviennent désormais conjointement propriétaires du capital de CCN Development détenant la propriété de l'ensemble du bâtiment CCN, jouxtant la Gare du Nord de Bruxelles. Cet accord porte sur le développement d'un projet mixte de bureaux, de logements, de commerces et d'équipements ainsi qu'un hub de mobilité sur le site du CCN, adjacent à la Gare du Nord.

Actuellement connu sous le nom de Centre de Communication Nord (CCN), le site dispose de tous les atouts pour accueillir un redéveloppement emblématique d'une vie urbaine moderne. Situé au cœur d'un quartier en pleine mutation, ce projet devrait être une parfaite représentation des villes futures alliant densité, mixité fonctionnelle maximale et espaces publics de qualité.

De par sa localisation, le CCN bénéficie d'une connexion exceptionnelle au hub de transports en commun puisqu'il dispose d'une gare de bus intégrée et d'un accès direct à la Gare du Nord et au métro.

Le bureau d'architecture Architectes Assoc+ est l'architecte-urbaniste en charge du développement. Celui-ci s'appuie sur une analyse minutieuse des particularités des lieux et vise à assurer d'une part une cohérence dans la mixité du projet et d'autre part une connectivité maximale entre tous les moyens de transport qui y sont concentrés (transports publics, mobilité partagée, mobilité douce et traditionnelle).

En terme d'urbanité, le projet est la pierre angulaire du renouveau de l'espace Nord et affiche l'ambition d'en faire à la fois un lieu de passage fluide et un espace de vie et de travail agréable.

Une analyse approfondie est également menée afin d'améliorer l'aménagement paysager et écologique du site. Le projet pourrait comprendre entre autres des espaces verts, un potager urbain et des toitures vertes.

Les travaux de curage/désamiantage ont débuté en 2021 après le départ du Service public régional de Bruxelles (SPRB) qui a occupé les lieux jusqu'en avril 2021. La demande de permis de construire sera introduite début 2022 et le permis est attendu pour fin 2023.

Le projet CCN vise à obtenir les certifications BREEAM « Outstanding » et WELL « Gold ».



Situation	Centre de Communication Nord (CCN), Bruxelles, Belgique
Projet	Ensemble mixte (158.500 m ²) : bureaux (92.500m ²), commerces (±8.000m ²), logements (48.000m ²), équipements et hub de mobilité (10.000m ²)
Propriétaires	ATENOR SA et AG Real Estate
Architecte	Architectes Assoc+
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2021 (curage / désamiantage)
Fin des travaux	2027



EN BORDURE DU PARC BLV. ROI ALBERT II
JARDIN BOTANIQUE DE BRUXELLES À 1 KM



MOBILITÉ DURABLE



BEAULIEU

En 2019, ATENOR a réaffirmé sa présence en Région de Bruxelles-Capitale, par l'acquisition des 2 immeubles dits « BEAULIEU » au cœur de la commune d'Auderghem.

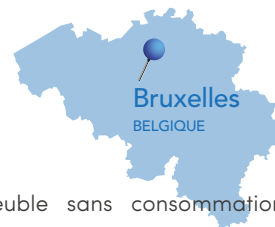
En octobre 2019, ATENOR a conclu un accord avec IMMO-BEAULIEU en vue de l'acquisition des immeubles dits « BEAULIEU » situés aux 5-7 et 9-11 de l'avenue du même nom à Auderghem. Le troisième immeuble de l'Espace Beaulieu est détenu par AG Real Estate, pour compte de son actionnaire AG Insurance.

Les deux immeubles acquis par ATENOR, d'une surface totale de 24.500 m², datent de 1993 et sont inscrits dans le périmètre du projet de PAD Herrmann-Debroux. Par cette intervention urbanistique, l'autorité publique vise à renforcer la cohérence et la qualité de vie d'une entrée de ville de première importance.

Lors de leur acquisition par ATENOR, les immeubles de l'Espace BEAULIEU étaient occupés par la Commission européenne. En décembre 2020, ATENOR annonçait la prolongation de la convention d'usufruit entre ATENOR SA et l'Union Européenne portant sur deux des trois immeubles de l'Espace Beaulieu. L'usufruit, devant initialement venir à expiration le 31 décembre 2020, a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. La Commission européenne a entretemps libéré les immeubles, et l'état des lieux de sortie a été signé le 22 décembre 2021.

Notoirement obsolètes, les immeubles de l'Espace BEAULIEU nécessiteront d'importants travaux de rénovation. Ils ont fait l'objet d'une étude menée conjointement par ATENOR et AG Real Estate afin de déterminer la meilleure alternative économique et environnementale en vue de leur redéveloppement qui se verra également respectueux de l'architecture de style postmoderniste dont ils sont un témoin inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Une demande de permis d'urbanisme et d'environnement portant sur cet ensemble a été déposée conjointement dans ce sens par ATENOR et AG Real Estate en décembre 2020. Les amendements à la demande de permis initiale ont été déposés auprès de l'administration suite à la clôture de l'étude d'incidence en octobre 2021.



Avec pour objectif un immeuble sans consommation d'énergie fossile, le projet BEAULIEU atteindra la performance « Nearly Zero Energy » et respectera les critères de la réglementation PEB les plus stricts, limitant ainsi au maximum son bilan carbone à long terme. Le projet prévoit entre autres la mise en œuvre d'une installation de géothermie et l'installation de panneaux photovoltaïques, ainsi que le développement d'un espace vert de 5.000 m² et l'intégration de toitures vertes.

ATENOR entend faire de ce projet de profonde rénovation un redéveloppement exemplaire en termes de durabilité et d'efficacité.

Le projet BEAULIEU sera certifié BREEAM « Excellent » et vise la certification WELL « Gold ».



Situation	Avenue Beaulieu 5-7-9-11, Auderghem, Bruxelles, Belgique
Projet	Bâtiment de bureaux (24.500 m ²)
Propriétaires	ATENOR SA
Architecte	Atelier d'Architecture de Genval
Début des travaux	2023
Fin des travaux	2025



ÉTANGS DES PÊCHERIES
À 500 M



PARC DE BRUXELLES
À 3 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



LIV DE MOLENS



En janvier 2019, ATENOR et 3D Real Estate ont signé en partenariat 50/50 un accord portant sur l'acquisition de l'ensemble des actions de la société Dossche Immo SA, propriétaire d'un site localisé au centre de Deinze, le long de la Lys. Cet investissement marque pour ATENOR une première entrée sur le marché immobilier de la Région flamande.

La ville de Deinze est située sur l'axe Courtrai-Waregem-Gand et plus particulièrement dans le triangle Bruges, Courtrai, Gand. Suite à sa fusion avec la ville de Nevele, Deinze compte aujourd'hui près de 45.000 habitants et est considérée comme une région à forte activité économique.

Situé en plein centre de cette ville dynamique, le projet LIV DE MOLENS est l'archétype même de l'évolution du tissu urbain comme conséquence des mutations industrielles. Le site dispose de tous les atouts nécessaires pour accueillir un développement urbain de qualité. Il se trouve à proximité immédiate de la rue commerçante Tolpoortstraat et bénéficie d'une localisation privilégiée et d'une excellente accessibilité tant via les transports publics que par les axes routiers.

En concertation avec la ville de Deinze, 3D Real Estate et ATENOR y développent un projet de haute qualité répondant aux attentes de la ville et de ses habitants. Le projet va transformer cet ancien site industriel en un ensemble mixte de 32.150 m² où se côtoieront logements, services, espaces récréatifs, agrémentés d'un parc public de plus de 5.000 m² et de 1.500 m² d'espaces verts semi-publics.

Priorité à l'eau et à la lumière : LIV DE MOLENS s'inspire du concept scandinave 'Hygge' pour proposer un style de vie où vivre, travailler et se détendre vont de pair, dans un cadre respirant la sérénité et la convivialité. 3D Real Estate et ATENOR ont confié à l'architecte norvégien Reiulf Ramstad Architects (RRA) l'élaboration du master plan et la conception du projet. Les architectes belges URA sont en charge de la conception d'une partie du projet et le bureau d'architectes belge B2Ai a été sélectionné comme architecte exécutif principal. L'aménagement des abords sera lui conçu par l'Atelier Arne Deruyter.

Le permis d'urbanisme et le permis d'aménagement extérieur ont été obtenus respectivement en 2020 et 2021 pour la première partie du projet. Ces permis portent sur la construction d'un parking souterrain, 106 logements et 765 m² de fonctions complémentaires pour dynamiser le projet. La phase de démolition étant achevée, les travaux ont pu démarrer en novembre 2021 et vont durer 28 mois. La réception provisoire du premier bâtiment est attendue pour août 2023.

ATENOR et 3D Real Estate ont débuté la commercialisation du projet. La vente des appartements de la première phase rencontre un franc succès. Fin 2021, 37 appartements dans les bâtiments AB et K sur les 70 actuellement proposés sur le marché étaient vendus.

Une demande de permis de construire pour la phase 2 a été déposée en décembre 2021 en vue d'obtenir le permis en août 2022.

LIV DE MOLENS phase 3, est en préparation. Cette phase porte sur la préservation et rénovation de certains des bâtiments existant afin de conserver le caractère historique et le patrimoine industriel du site. Une demande de permis pour cette phase 3 sera déposée au cours du deuxième semestre 2022.

Par son excellence architecturale et son approche durable, le projet contribuera à renforcer l'attractivité du centre de Deinze.



Situation	Tolpoortstraat 40, Deinze, Belgique
Projet	Projet mixte (±32.150 m ²) : logements (29.450 m ²), commerces (2.700 m ²) et fonctions complémentaires
Propriétaires	Dossche Immo SA (50% ATENOR SA – 50% 3D Real Estate NV)
Architecte	Reiulf Ramstad Architects, URA et B2Ai
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2021
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2025



LE LONG DE LA LYS



MOBILITÉ DURABLE

LES BERGES DE L'ARGENTINE



En 2015, ATENOR a acquis l'ancien site des Papeteries de La Hulpe avec l'objectif d'y développer un projet mixte de bureaux, logements, équipements et commerces/professions libérales. Cet investissement a ensuite été complété par l'acquisition de la parcelle voisine, afin d'augmenter la cohérence du projet.

Ancrée à La Hulpe depuis plusieurs années, ATENOR s'investit activement dans l'évolution indispensable de la commune tout en respectant son patrimoine et son passé historique. Positionné comme promoteur urbain redonnant vie à des quartiers obsolètes, ATENOR s'est donné comme mission de reconvertir cet ancien site désaffecté en un quartier dynamique et vivant.

LES BERGES DE L'ARGENTINE prévoient le développement d'un projet mixte exemplaire assurant une liaison naturelle entre le quartier du centre et celui de la gare. L'architecture du projet s'inspirera notamment du caractère villageois du bâti existant des alentours tout en favorisant des constructions modernes et durables.

Une attention particulière sera accordée à l'environnement et aux espaces verts. Situé en bordure d'une zone Natura 2000, le projet comprendra ainsi de nouvelles zones d'espaces verts publics, remettant la rivière de l'Argentine en valeur.

La première phase du projet est finalisée. Ce sont ainsi

4.250 m² d'espaces flexibles et modulables qui sont offerts aux entreprises à la recherche d'un cadre de travail vert, atypique et qualitatif. Les travaux de cette première phase ont été réceptionnés en mars 2019 et le bâtiment héberge d'ores et déjà de nombreux locataires, principalement de jeunes et petites entreprises dynamiques.

En décembre 2019, ATENOR a conclu un accord de partenariat avec l'Immobilière du Cerf, propriétaire du terrain voisin de plus de 6 hectares, en vue de poursuivre le développement du solde du site au travers d'un projet commun, en concertation avec les autorités (Zone d'Enjeu Communal).

En deuxième phase ce projet commun, en cours d'étude, consiste à réhabiliter intégralement le solde de la friche industrielle et son terrain adjacent en y développant environ 22.000 m² de logements, 5.000 m² d'accueil seniors et des espaces pour professions libérales, au cœur d'un parc verdurisé. A cet égard, le dépôt du dossier de la demande de permis unique a été effectué en juin 2021 en vue d'être obtenu fin 2022. Une demande de révision du périmètre du site à réaménager a aussi été introduite en toute fin d'année 2021.

À terme, ATENOR aura ainsi transformé l'ancien site industriel des Papeteries de La Hulpe en un véritable quartier durable, mixte et intergénérationnel, encourageant la mobilité douce, le respect de l'environnement et le respect du patrimoine de la commune.



Situation	Rue François Dubois 2, La Hulpe, Belgique	 PARC DU DOMAINE SOLVAY À 1 KM	 MOBILITÉ DURABLE
Projet	Projet mixte : logements (± 22.000 m ²), accueil seniors (± 5.000 m ²), professions libérales (± 400 m ²) et bureaux (4.250 m ²)		
Propriétaires	ATENOR SA et Immobilière du Cerf	 EN FACE DE L'ÉTANG DE LA HULPE	 BORDÉ PAR UNE ZONE NATURA 2000
Architecte	MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU		
Début des travaux	Phase 1 : 3 ^{ème} trimestre 2017 Phase 2 : 1 ^{er} trimestre 2023		
Fin des travaux	Phase 1 : mars 2019 Phase 2 : 2026		

NYSDAM OFFICE PARK



En 1997, ATENOR a initié, au travers de la société HEXATEN SA, la réalisation d'un Business Park de standing dans le site exceptionnel du domaine du NYSDAM à La Hulpe.

Niché au cœur d'un cadre somptueux, non loin du château de La Hulpe et du domaine Solvay, le NYSDAM OFFICE PARK bénéficie du double avantage d'une proximité urbaine fonctionnelle et d'un environnement champêtre et ressourçant.

Au fil des années, l'accessibilité du site s'est affirmée. Le NYSDAM OFFICE PARK dispose aujourd'hui d'une ligne de bus directe qui le relie à la gare de La Hulpe en seulement 5 minutes, d'emplacements pour vélos et de bornes de recharge pour voitures électriques. Il se trouve également à 15 km de Bruxelles et non loin du Ring de Bruxelles et de l'autoroute E411.

Le NYSDAM OFFICE PARK offre plus de 15.600 m² de bureaux et est constitué de 2 ailes de 6 et 7 étages qui surplombent un rez-de-chaussée commun. Il est l'exemple par excellence d'un immeuble équipé pour répondre aux exigences des entreprises d'aujourd'hui et qui s'est réinventé pour s'adapter aux New Ways of Working. Il propose des salles de détente, une salle de fitness ainsi qu'une conciergerie qui offre une multitude de services. Le rez-de-chaussée, aménagé en un vaste espace de co-working, accueille « BUZZYNEST », un incubateur d'entreprises qui apporte son aide et ses conseils aux jeunes start-up qui se lancent dans le secteur digital.

En 2019, le NYSDAM OFFICE PARK a fait l'objet de plusieurs rénovations. Le hall d'entrée du rez-de-chaussée ainsi que plusieurs étages ont été entièrement réaménagés. La cour extérieure de l'immeuble a été repensée et de nouveaux parkings extérieurs ont été créés pour accueillir les visiteurs et livreurs.

Fin 2021, le NYSDAM OFFICE PARK affichait un taux de location de 100% et hébergeait des locataires de renom tels que BDO, IMERYS, STANTEC, TAKTIK, TEMENOS, UNIFIED POST, WHATEVER et ATENOR.

En 2021, le NYSDAM OFFICE PARK a accueilli l'expérience K-BANE : dix petits chalets où de grands chefs proposaient d'allier gastronomie et reconnexion à la nature. Une

illustration supplémentaire de l'engagement social d'ATENOR et de son soutien au développement local et aux petites entreprises.



Situation	Avenue Reine Astrid 92, La Hulpe, Belgique
Projet	Ensemble de bureaux (15.600 m ²)
Propriétaires	HEXATEN SA (100% ATENOR)



AU CŒUR DU PARC
DU DOMAINE SOLVAY



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES

AU FIL DES GRANDS PRÉS



En 2012, ATENOR a acquis deux parcelles de terrain dans le quartier de la future gare « Calatrava » à Mons. Les travaux ont débuté en 2015 afin d'y développer un nouveau quartier durable comprenant logements et bureaux.

AU FIL DES GRANDS PRÉS est stratégiquement implanté dans un quartier en profonde mutation situé en face de la galerie commerciale des Grands Prés. Le site se trouve près du complexe cinématographique Imagix, du hall d'exposition Mons Expo et du centre de congrès dessiné par l'architecte Daniel Libeskind. Le projet est également proche de la nouvelle gare en construction, sous la supervision de l'architecte Calatrava, qui servira de passerelle entre ce nouveau quartier et le centre historique de Mons.

La première phase est composée de 8 immeubles résidentiels totalisant 266 logements, tous livrés et vendus.

Pour la deuxième phase, ATENOR a fait appel aux bureaux d'architecture DDS-Partners et A2M, au paysagiste Laurent Miers, ainsi qu'au bureau d'urbanisme JNC International pour proposer un projet de parc résidentiel, comprenant également des bureaux.

Cette phase porte sur le développement de plus de 14.600 m² de bureaux et d'environ 325 appartements. Le permis modificatif pour la partie bureaux du projet a été délivré en décembre 2020. De ce fait, les travaux ont pu commencer en ce début d'année 2021.

Une nouvelle demande de permis pour une première phase de 3 bâtiments de 119 logements a été introduite en juillet 2021 et le permis a été attribué fin décembre 2021.

Le développement du projet est résolument axé sur une conception durable et répond à des critères stricts en matière de confort et d'économie d'énergie. Les bâtiments disposent entre autres de panneaux solaires, d'emplacements de recharge pour voitures électriques, d'un système d'éclairage intelligent et de divers types de contrôle d'énergie. La partie bureau du projet répondra notamment aux exigences NZEB (Nearly Zero Energy Building). La partie logement vise à être « zéro carbone ».

Une attention particulière a également été accordée aux espaces verts. AU FIL DES GRANDS PRÉS offrira plus de 20.000 m² de parc paysager abondamment planté d'arbres à hautes tiges. Afin d'améliorer la biodiversité et assurer un maillage écologique, une haie vive traversera le site. Un verger et des espèces mellifères compléteront les espaces réservés aux potagers. Un plan d'eau viendra donner une touche zen et apaisante.

La mobilité douce est favorisée grâce à une voie piétonne permettant de relier les différents bâtiments sans aucune traversée. De nombreux emplacements sécurisés pour vélos, des espaces publics de qualité et des aires de jeux viennent agrémenter ce quartier sûr et convivial.

Cette deuxième phase du projet a rencontré un véritable succès avec la vente en 2020 et en état futur d'achèvement, des trois immeubles de bureaux à l'institution publique belge de l'Office National de l'Emploi (ONEM), à la Fédération Wallonie-Bruxelles (WBF), et au TEC HAINAUT, le réseau d'autobus de la Direction Hainaut de la société publique de transports en commun (TEC) de la Région wallonne (Belgique).



Le projet AU FIL DES GRANDS PRÉS vise à obtenir outre le label « eco quartier », un bilan Zéro Carbone et une certification « NZEB ».

Situation	Site des Grands Prés, quartier de la future gare « Calatrava », Mons, Belgique
Projet	Projet mixte : logements (58.000 m ²) et bureaux (14.600 m ²)
Propriétaire	Mons Properties SA (100 % ATENOR)
Architectes	H & V (phase 1), DDS & Partners et A2M
Urbaniste	JNC International
Paysagistes	JNC International et Laurent Miers
Début des travaux	Phase 1 : 2015 Phase 2 : Bureaux Q1 2021 – Logements : 2022
Fin des travaux	Phase 1 : 2020 Phase 2 : Bureaux Q3 2023 – Logements : 2035



PARC DE JONQUOY
À 1,2 KM



MOBILITÉ DURABLE



THE STAGE

En juillet 2020, ATENOR a fait son entrée sur le marché immobilier hollandais et plus précisément à La Haye en acquérant 50% des actions de la société TBMB.

TBMB, la société néerlandaise dans laquelle ATENOR a acquis une participation de 50%, détient les droits de propriété et de développement de l'ambitieux projet THE STAGE situé à l'angle de la Verheeskade et de la Lulofstraat à La Haye (Pays-Bas). Ce projet comprend la démolition des bâtiments obsolètes existants et la construction d'un rez-de-chaussée commercial et de 2 tours, de 520 logements étudiants et de 387 appartements représentant un développement de $\pm 55.000 \text{ m}^2$.

Le 23 décembre 2020, TBMB a introduit une demande de permis de bâtir pour les tours Est et Ouest de THE STAGE. L'approbation du permis de bâtir, sur base du NVU (Nota Van Uitgangspunten), est en attente. La qualité globale du projet Verheeskade a été fortement améliorée suite à l'accord de la commune pour la création d'un parc entourant le site.

ATENOR et les sociétés Ten Brinke Vastgoedontwikkeling et Myb ont créé la société de projet Laakhaven Verheeskade II BV dont ATENOR détiendra 50% des actions. Cette société a repris les droits de propriété et les droits de développement de plusieurs propriétaires adjacents au projet THE STAGE, permettant ainsi d'augmenter la superficie de développement du projet. En février 2021 TBMB a signé un « Head of Terms » avec DUWO. Avec ce projet, ATENOR confirme sa mission de développeur urbain en apportant une contribution qualitative au réaménagement de cette partie de La Haye. ATENOR est en outre ravi de pouvoir compter DUWO parmi ses partenaires.

L'ensemble de ce réaménagement s'inscrit dans la vision structurelle de la municipalité de La Haye pour le Central Innovation District. Fidèle à son rôle de promoteur urbain, ATENOR s'engage à participer activement à la rénovation urbaine de La Haye à travers ce premier développement immobilier sur le marché hollandais.



En fonction des opportunités, ATENOR entend affirmer sa présence aux Pays-Bas dans les prochaines années en proposant davantage de projets dans d'autres villes du pays.

Situation	Verheeskade 105, 107, 187-197, La Haye, Pays-Bas
Projet	Projet mixte : logements (55.000 m^2) et commerces (1.100 m^2)
Propriétaires	Verheeskade I TBMB (50% ATENOR)
Architecte	Vakwerk Architecten
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2022
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre 2025



CENTRAL INNOVATION
DISTRICT À 3,2 KM



MOBILITÉ DURABLE



PARC DES BURGH
À 2,5 KM



LE LONG DU LAAKHAVEN



VERHEESKADE II

En juillet 2020, ATENOR a fait son entrée sur le marché hollandais avec THE STAGE, un ambitieux projet de logements et commerces à La Haye (Pays-Bas). Le projet a ensuite été complété par l'acquisition de terrains adjacents afin d'augmenter la superficie du développement.

ATENOR a poursuivi son implantation aux Pays-Bas en participant à la constitution de la société Laakhaven Verheeskade II. Cette société a repris les droits de propriété et les droits de développement de plusieurs propriétaires adjacents au projet THE STAGE qui seront alloués au développement du projet VERHEESKADE II. ATENOR détiendra 50% des actions de cette société développant des projets voisins dans le quartier de Laakhaven (La Haye).

Cette extension du projet sur la rue Verheeskade comprend la démolition des bâtiments obsolètes et offre un potentiel de développement supplémentaire de 135.000 m² hors sol

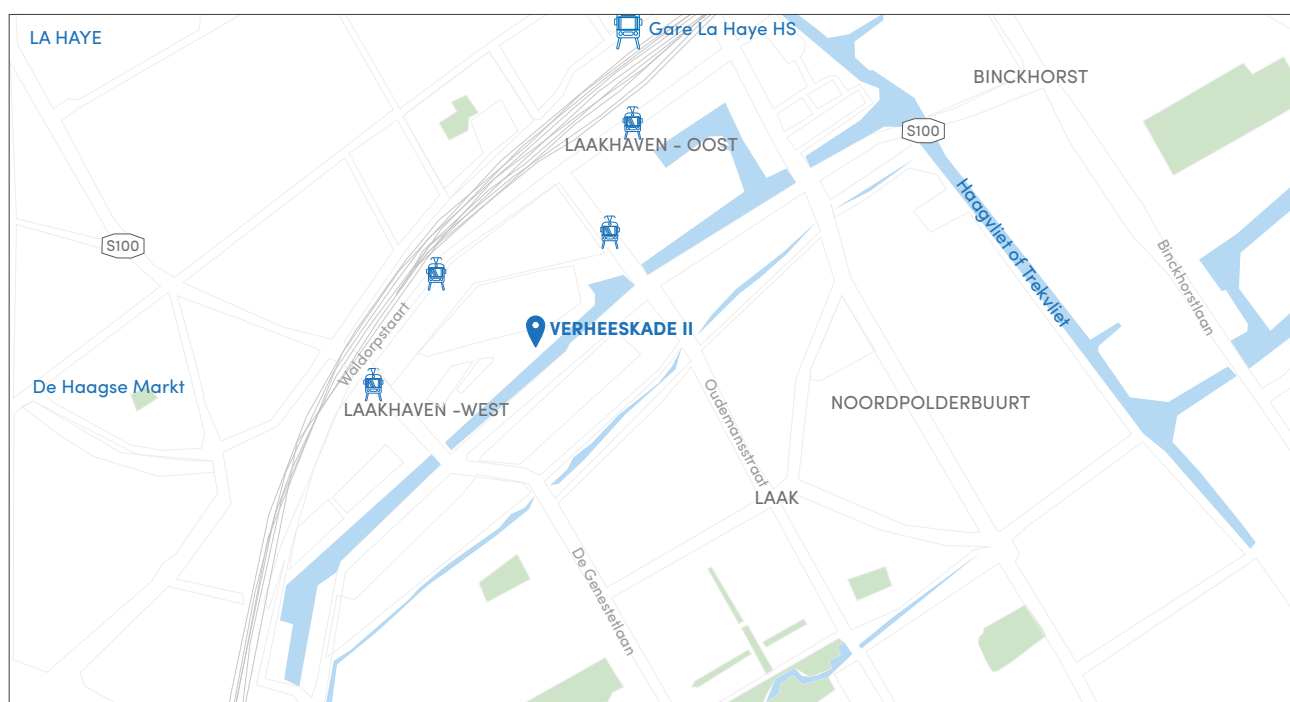
dont une surface principalement résidentielle et un socle animé par des fonctions mixtes.

Avec les projets THE STAGE et VERHEESKADE II, ce seront au total 190.000 m² qui seront développés sur la rue Verheeskade.

Le plan directeur a été adopté en juin 2021 et comporte, en termes d'amélioration de la qualité de l'environnement, une enclave verte.

Il s'agit là d'une avancée importante pour la phase 2 qui devrait être finalisée au 3^{ème} trimestre 2023.

L'ensemble de ce réaménagement s'inscrit dans la vision structurelle de la municipalité de La Haye pour le *Central Innovation District*. Fidèle à son rôle de promoteur urbain à l'échelle internationale, ATENOR souhaite participer activement à la rénovation urbaine de La Haye à travers ce deuxième développement immobilier sur le marché hollandais.



Situation	Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, La Haye, Pays-Bas
Projet	Projet mixte : logements (125.000 m ²) et commerces (10.000 m ²)
Propriétaire	Laakhaven Verheeskade II BV (50% ATENOR)
Architectes	Vakwerk Architecten (masterplan), ZUS
Début des travaux	4 ^{ème} trimestre 2023
Fin des travaux	4 ^{ème} trimestre 2027



CENTRAL INNOVATION
DISTRICT À 3,2 KM



MOBILITÉ DURABLE



PARC DES BURGH
À 2,5 KM



LE LONG DU LAAKHAVEN



TWIST

En 2017, au terme d'un concours architectural initié par AGORA, ATENOR a remporté le projet de développement du lot 46 dans le quartier Square Mile. Ce terrain est situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire du territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette, au Grand-Duché de Luxembourg.

Après le succès rencontré par le projet NAOS, ATENOR souhaitait confirmer son implantation à Belval en acquérant un deuxième terrain dans cette zone en pleine mutation. Ce projet concerne la construction d'un immeuble mixte de 15.050 m² comprenant des bureaux, des logements, des commerces ainsi que des emplacements de parking en sous-sol.

ATENOR a conclu un contrat de bail avec l'Etat luxembourgeois pour la location à long terme à partir de novembre 2023 de l'intégralité des bureaux incluant une grande partie des commerces dans le projet TWIST. Ce contrat de bail comporte une option d'achat au bénéfice de l'Etat luxembourgeois, exerçable dès la mise à disposition des lieux. TWIST rencontre aussi un franc succès commercial au niveau des logements. La totalité des appartements sont sous contrat de réservation signé par les futurs acquéreurs. Les ventes sont en cours de réalisation.

TWIST répond aux objectifs du concours en termes de

mixité, d'autonomie des fonctions, de pluralité sociale mais également de durabilité.

Conçu par le bureau Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes à Luxembourg, TWIST est agencé en forme d'îlot avec un socle de commerces et bureaux sur lequel viendra s'ériger un immeuble résidentiel de 9 étages d'un côté et un immeuble de bureaux de 5 étages, de l'autre. Deux jardins accessibles seront également aménagés sur le toit de l'immeuble résidentiel et sur celui des espaces commerciaux. TWIST apportera une attention particulière à la valeur écologique du site lors de l'aménagement paysager. Le projet prévoit entre autres la création de plus de 400 m² d'espaces verts ainsi qu'une toiture verte extensive de 1.100 m².

Après NAOS et avant SQUARE 42, ATENOR, avec TWIST, confirme son engagement dans la dynamique de développement de Belval. L'excellence architecturale, les qualités du projet et son succès commercial s'inscrivent pleinement dans la politique menée en harmonie avec AGORA pour faire de BELVAL un quartier, mixte, durable, convivial et inter-générationnel.

Le projet TWIST vise à obtenir, pour la partie bureaux, les certifications BREEAM « Excellent » et WELL « Gold Ready ».



Situation	Boulevard du Jazz, Boulevard de la Recherche, Belvaux (Sanem), Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Projet mixte : bureaux (10.100 m ²), logements (4.200 m ²) et commerces (750 m ²)
Propriétaire	ATENOR LUX SA (100% ATENOR)
Architectes	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes
Début des travaux	2021
Fin des travaux	2024



PARC DE BELVAL
À 2 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES





SQUARE 42

Au terme d'une consultation initiée par AGORA, en charge du développement urbain de Belval au Grand-Duché de Luxembourg, ATENOR a été sélectionnée pour le développement du lot 42 situé dans le Central Square, sur le territoire de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Rebaptisé SQUARE 42 en lien avec sa forme et son implantation, ce troisième projet développé par ATENOR à Belval se trouve dans le voisinage direct de l'immeuble TWIST (15.060 m²). Il prévoit le développement d'un immeuble mixte composé de 20.350 m² de bureaux et de 1.250 m² de commerces.

En septembre 2021, ATENOR a déposé une demande de permis de bâtir. L'obtention de ce permis est prévue pour le printemps 2022, ce qui permettra le démarrage des travaux de construction. La commercialisation des surfaces de bureaux a, elle, déjà commencé.

La localisation du terrain est à la fois unique et stratégique, il est en effet idéalement situé au carrefour du « main office Boulevard », Porte de France et de la future « main pedestrian shopping Street », médiane du Central Square.

Cet environnement dynamique et contemporain permettra à ce nouvel immeuble de bénéficier d'une mixité et d'une diversité des fonctions rassemblées au cœur d'un centre urbain entouré d'un piétonnier et d'espaces verts de qualité.

Le projet proposé par ATENOR se distingue grâce à ses grandes qualités urbanistiques et architecturales. Il répond parfaitement aux objectifs de durabilité mais également de flexibilité d'aménagement de grands plateaux de bureaux.

Ce projet marque la volonté d'ATENOR de contribuer, en collaboration avec AGORA, au développement de projets immobiliers novateurs et d'envergure sur le site de Belval.

Le projet SQUARE 42 vise à obtenir les certifications BREEAM « Excellent » et WELL « Gold ».



Situation	Porte de France, Boulevard des Lumières, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Projet mixte : bureaux (20.350 m ²) et commerces (1.250 m ²)
Propriétaire	SQUARE 42 SA (100% ATENOR)
Architectes	A2M et Moreno Architecture
Début des travaux	2022
Fin des travaux	2024



PARC DE BELVAL
À 2 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE





BUZZ

En 2017, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain dans la zone d'activités « Am Bann » à Leudelange en vue de réaliser un ensemble de bureaux « nouvelle génération » de l'ordre de 16.800 m².

Déjà présent à Luxembourg-Ville et à Belval, ATENOR a sélectionné Leudelange et plus particulièrement la zone d'activités « Am Bann » pour confirmer son implantation au Grand-Duché du Luxembourg.

Situé dans une des zones d'extension économique de la ville de Luxembourg, le projet BUZZ représente un emplacement stratégique pour les entreprises désireuses de s'installer ou de s'étendre au Grand-Duché de Luxembourg et d'y attirer les talents de demain. Le projet se trouve à proximité des autoroutes A4 et A6 et à quelques minutes de la capitale luxembourgeoise.

La conception du projet a été confiée à l'association momentanée des bureaux d'Architectes E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners. Les quatre bâtiments du projet à l'architecture résolument contemporaine communiquent entre eux par des passerelles intérieures et des promenades extérieures de manière à offrir une flexibilité optimale.

BUZZ dépasse les fonctionnalités classiques par la création d'espaces dédiés aux services visant à faciliter la vie des

occupants, mais aussi des personnes actives sur l'ensemble du site. En termes de durabilité et de confort, il est équipé de panneaux solaires et d'emplacements de recharge pour voitures électriques.

Le permis de bâtir a été délivré en septembre 2018 et les travaux se sont achevés fin juillet 2021. En 2018, ATENOR a annoncé la conclusion d'un accord en vue de la cession de BUZZ à une société constituée par Fidentia Belux Investments. ATENOR reste responsable de la construction et de la location du projet BUZZ. Le mandat de commercialisation confié à ATENOR Luxembourg S.A. se termine le 30 avril 2022. Fin octobre 2021, Le bloc D, soit 3.500 m², a été loué à la société EBRC qui prendra possession des lieux dès le 1 février 2022. Le 6 août 2021, ATENOR a finalisé avec Fidentia aussi bien l'agrément provisoire (AP) que la réception provisoire (RP).

Sur le plan local, en juillet 2021, le projet a obtenu le certificat SECO Confort Label "A" ainsi que le certificat de performance CPE - As-built niveau A-B pour l'excellente performance de l'immeuble. Ces certificats démontrent la sobriété énergétique de l'immeuble et un niveau de confort très élevé pour ses futurs occupants.

Le projet BUZZ vise à obtenir la certification BREEAM « Very Good ».



Situation	Rue Jean Fischbach 19-23, Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Projet mixte : bureaux (16.550 m ²) et commerces (250 m ²)
Propriétaire	Fidentia Belux Investments
Architectes	AM E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners
Début des travaux	2 ^{ème} trimestre 2019
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre 2021



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



PERSPECTIV'

En 2019, ATENOR et TRACOL IMMOBILIER ont signé un accord portant sur le développement d'un projet de l'ordre de 68.000 m² sur un terrain situé à Esch-sur-Alzette. Propriété de LANKELZ FONCIER Sàrl, le terrain est idéalement situé en entrée de ville et bénéficie d'une excellente visibilité.

Le projet PERSPECTIV' est implanté à la croisée du nouvel axe d'entrée de la ville et de l'autoroute A4, reliant Esch-sur-Alzette à la capitale luxembourgeoise. Le site est également idéalement desservi par les transports en commun notamment le tram dont un arrêt du tracé est prévu à proximité du projet.

Cet ambitieux projet prévoit le développement de 12.000 m² de bureaux, 10.400 m² de commerces, 38.900 m² de logements et 6.550 m² alloués à la commune d'Esch-sur-Alzette pour la construction d'espaces publics de qualité et d'infrastructures comprenant un hall sportif et un Musée du sport.

La partie résidentielle proposera 355 logements et la partie bureaux offrira des espaces innovants équipés des toutes dernières technologies. Les espaces de bureaux seront flexibles et modulables afin de promouvoir la créativité et l'échange de synergies positives entre occupants, mais aussi avec l'ensemble des acteurs présents sur le site. Le projet sera enrichi par une offre diversifiée de commerces,

de restauration, d'espaces de loisirs et de détente ainsi que de larges espaces publics extérieurs arborés.

PERSPECTIV' se veut avant-gardiste et innovant et s'inscrit dans la volonté des autorités politiques de renouveau de la ville de Esch-sur-Alzette. La demande d'autorisation de bâtir de la phase 1 (incluant Hall sportif, Musée, commerces et parkings pour partie) a été introduite pour une première partie en fin juillet 2021 et en seconde partie en décembre 2021. Les études se poursuivent pour la phase 2.

Signé par le bureau Wilmotte & associés accompagné du bureau local WW+ ainsi que par le bureau QBuild, PERSPECTIV' proposera une architecture audacieuse, soulignant l'esprit d'ouverture du projet ainsi que sa parfaite intégration dans le paysage local.

Acteurs urbains engagés, ATENOR et TRACOL IMMOBILIER partagent l'ambition d'œuvrer pour des projets qui s'inscrivent dans l'évolution inhérente des villes et qui répondent aux enjeux sociétaux et aux attentes des citoyens en termes de proximité, mobilité, durabilité, sécurité et convivialité. PERSPECTIV' est la concrétisation de cette parfaite harmonie de savoir-faire.

Le Projet PERSPECTIV' vise, pour la partie bureaux, l'obtention des certifications BREEAM « Excellent » et « WELL » Gold».



Situation	Rue Jos Kieffer, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Projet mixte : logements (38.900 m ²), bureaux (12.000 m ²), commerces (10.400 m ²) et équipements collectifs (6.550 m ²)
Propriétaires	ATENOR LUX SA & TRACOL IMMOBILIER SA
Architectes	Wilmotte & WW+
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2022
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2026



SPELLHAUS PARC LAVAL
À 2 KM



MOBILITÉ DURABLE





CLOCHE D'OR

Déjà présent à Luxembourg-Ville, à Belval, à Esch-sur-Alzette et Leudelange, ATENOR annonce en avril 2021 la conclusion d'un accord pour l'acquisition du site occupé par un concessionnaire Renault, au cœur du quartier d'affaires de la Cloche D'Or à Luxembourg Ville.

Jouissant d'une visibilité optimale depuis le principal Boulevard Raiffeisen et à proximité de la future ligne de tram, ce site dispose d'un accès direct aux grands axes tout en intégrant une plateforme d'échange en termes de mobilité douce.

Ce projet de plus de 34.000 m² proposera principalement des espaces de bureaux et intégrera les concepts de 'New Ways of Working', permettant un travail collaboratif efficace et épanouissant pour les collaborateurs.

Ce projet, centré sur le bien-être et le confort de ses occupants, répondra également aux plus hauts critères de durabilité et sera dès lors éligible au Green Finance Framework défini dans la politique de financement d'ATENOR.

Toujours à la recherche d'excellence, en mai 2021, ATENOR décide de lancer un concours pour le redéveloppement

d'un nouveau lieu de travail de référence répondant aux enjeux environnementaux et urbanistiques. Le 15 octobre 2021 ATENOR désigne Moreno Architecture & Associés et A2M comme lauréats. L'architecture retenue est une véritable amorce d'une ère nouvelle pour les bureaux, un concept unique pourvu d'une véritable identité dans un quartier d'affaires en pleine mutation à Luxembourg. L'équipe de Maîtrise d'œuvre est désormais sur pied pour la réalisation des études en vue d'une introduction de la demande d'autorisation de bâtir au premier trimestre 2022.

Composé de 4 bâtiments, ce projet de bureaux fusionne le tissu urbain par l'entremise d'espaces de promenades et d'aires de repos et de travail. Les circulations extérieures et intérieures de chacun des étages, combinées aux communications entre niveaux, procurent une réelle flexibilité et efficacité d'utilisation des surfaces. L'ensemble offre aux occupants les conditions généreuses de vie et de travail parfaitement adaptées à la demande, dans un marché de bureaux luxembourgeois très exigeant et en forte croissance.

Le projet CLOCHE D'OR vise à obtenir les certifications BREEAM « Excellent » et WELL Gold.



Situation	Centre d'affaires Cloche d'Or, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Projet mixte : bureaux (34.000 m ²) et commerces
Propriétaire	ATENOR Lux SA
Architectes	Moreno Architecture & Associés et A2M
Début des travaux	4 ^{ème} trimestre 2023
Fin des travaux	2 ^{ème} trimestre 2026



COM'UNITY

En juillet 2017, ATENOR a acquis au travers d'une filiale française un premier terrain en région parisienne. Le projet COM'UNITY symbolise dès lors l'entrée d'ATENOR sur le marché français.

COM'UNITY jouit d'une localisation stratégique et d'une accessibilité exceptionnelle. Il est situé au cœur du marché Péri-Défense de Paris, à Bezons, et est aisément accessible via les transports en commun et les axes routiers. Il se trouve également à proximité de la sortie d'autoroute A86, au pied de la ligne de tram T2, à 12 minutes de La Défense et à 25 minutes de la place de l'Etoile.

Lors de son acquisition par ATENOR auprès de Sequano Aménagement, le site disposait d'un permis pour le développement d'une surface de 32.500 m². En novembre 2017, ATENOR a déposé une nouvelle demande de permis afin d'optimiser le bâtiment en termes de développement durable. Celui-ci a été délivré en février 2018 permettant d'augmenter la surface de développement à 37.300m² de bureaux.

Le projet est réalisé en partenariat avec HRO, société française de Project Management. Au cours de ces 20 dernières années, HRO a développé près de 600.000 m² et ce principalement dans le secteur Péri-Défense.

L'architecture du projet est signée par la prestigieuse

agence Skidmore, Owings and Merrill (SOM), architectes du One World Center à New York et du Burj Khalifa à Dubaï, associée au bureau parisien SRA-Architects. La décoration intérieure est, elle, confiée au cabinet Alberto Pinto.

COM'UNITY est étudié pour répondre aux nouvelles attentes du marché du travail. L'immeuble se prête également à un usage multiple grâce à une grande modularité et flexibilité des espaces. Le projet offre de nombreux services dédiés aux utilisateurs tels qu'un espace cafétéria, une brasserie, un restaurant indépendant, un auditorium de 170 places, des salons à usage dédié au site, une conciergerie, une salle de fitness équipée d'un sauna et d'un hammam, des terrasses accessibles, des espaces verts, des jardins privatifs et 198 places de vélos afin de promouvoir la mobilité douce. Le rez-de-chaussée de l'immeuble sera également équipé d'un espace pouvant recevoir du public (classé ERP).

Les travaux de construction ont débuté en octobre 2018 et se sont achevés en octobre 2021

Le projet COM'UNITY vise l'obtention de la certification locale HQE (Haute Qualité Environnementale) « Effinergie + RT 2012 - 40% » qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saines et confortables.



Le projet COM'UNITY vise à obtenir la certification BREEAM « Excellent » et WELL V2 « Gold »

Situation	1-3 rue Emile Zola, Bezons (Région parisienne), France
Projet	Bâtiments de bureaux (37.300 m ²)
Propriétaire	BDS une fois SAS (99,7% ATENOR et 0,3% HRO)
Architectes	SRA / SOM
Début des travaux	Octobre 2018
Fin des travaux	Octobre 2021



FÔRET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
À 10 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



U'MAN

Dans le prolongement de COM'UNITY, ATENOR a acquis en octobre 2018 un second terrain en bordure de Seine, confirmant ainsi sa présence en région parisienne et sur le marché français.

Le projet U'MAN prévoit le développement de 25.600 m² de bureaux dont 2.300 m² de surfaces dédiées à des services tels qu'un espace cafétéria, un espace de co-working, des salles de réunion, un restaurant haut de gamme, une salle de fitness équipée d'un sauna et d'un hammam ainsi qu'une conciergerie.

U'MAN est étudié pour répondre aux nouvelles attentes du monde du travail. Il disposera de terrasses à tous les niveaux, d'un jardin paysager accessible directement depuis le patio du rez-de-chaussée et de 169 emplacements pour vélos afin de favoriser la mobilité douce. L'immeuble disposera également d'un espace pouvant recevoir du public (Classé ERP).

Le terrain a été acquis par le biais d'une signature de Promesse Unilatérale de Vente sous condition suspensive d'obtention du permis de construire. Le permis de construction obtenu en juillet 2019 est valable jusqu'au 23 juillet 2023. ATENOR est propriétaire du terrain depuis le 25

septembre 2020. La construction ne sera lancée qu'après la commercialisation de COM'UNITY

Pour assurer un développement harmonieux du site, en parallèle à celui du projet COM'UNITY, la conception de U'MAN a de nouveau été confiée à l'agence Skidmore, Owings and Merrill en association avec le bureau parisien SRA-Architects et le cabinet Alberto Pinto pour la décoration intérieure.

L'objectif de ce projet est de compléter l'offre proposée par COM'UNITY en créant un nouveau pôle d'hébergement d'entreprises.

Le projet U'MAN devrait obtenir la certification locale HQE (Haute Qualité Environnementale) « Effinergie + RT 2012 - 40% » qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable.

Le projet U'MAN devrait obtenir la certification internationale BREEAM « Excellent » et WELL « Gold »



Situation	Rue Jean Jaurès, Bezons (Région parisienne), France
Projet	Bâtiments de bureaux (25.600 m ²)
Propriétaire	BDS deux fois SAS (100% ATENOR)
Architectes	SRA / SOM
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2022
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2025



FÔRET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
À 10 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE





VICTOR HUGO 186

En juin 2021, ATENOR confirme sa présence en région parisienne par l'acquisition d'un immeuble situé au 186 Avenue Victor Hugo, au cœur du « Quartier central des affaires (Q.C.A) » de Paris, dans le 16^{ième} arrondissement. Ce lieu d'activité incontournable constitue l'un des pôles d'emploi les plus prestigieux et les plus importants de la capitale française.



ATENOR entend aménager le bâtiment existant pour proposer un immeuble de bureaux labellisé de toute première qualité et ce, en conservant le cachet de l'immeuble. Situé face au square Lamartine, au pied des métros de la ligne 9 et 6 et au cœur des commerces et des services de proximité. La superficie totale du bâtiment permet de proposer une offre rare sur le marché du Q.C.A. aussi prisé que circonscrit.

L'immeuble, de par son architecture, se prête parfaitement à l'exercice de reconversion. En effet, chaque étage est divisé en deux lots de logements (environ 300 m²) très facilement groupables, et possède une hauteur libre minimum sur tous les étages de 3,20 m. L'objectif est de proposer un immeuble de bureaux restructuré à neuf de type « Prime » afin de répondre à la demande du marché de ce prestigieux quartier de Paris.

Les travaux de reconversion commenceront au 4^{ème} trimestre 2022.

Cette opération confirme la capacité et la volonté d'ATENOR de renforcer sa présence sur le marché de bureaux et de passer à la seconde étape de sa stratégie de développement qui consiste à consolider le nombre de projets dans les pays où l'entreprise est présente.

Le projet VICTOR HUGO 186 vise à obtenir la certification BREEAM RFO « Excellent », WELL « GOLD », HQE BD « Excellent » et WIRESCORE SILVER.

Situation	Rue Victor Hugo, Paris, (16 ^{ème} arrondissement), France
Projet	Bâtiments de bureaux (6.500 m ²)
Propriétaire	ATENOR SA
Architectes	Cabinet Bouchaud
Début des travaux	4 ^{ème} trimestre 2022
Fin des travaux	2 ^{ème} trimestre 2024



WELLBE

En mai 2019, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain au centre de Lisbonne, signant ainsi son entrée sur le marché portugais. Ce terrain accueille le développement du projet WELLBE, un ensemble mixte de bureaux et de commerces de 30.000 m².

Cette première acquisition au cœur de la capitale portugaise, se situe au centre du quartier de l'ancienne Exposition Universelle de 1998, appelé aujourd'hui Parque das Nações.

Il s'agit d'un quartier contemporain, dynamique et multifonctionnel qui comprend des logements, des salles de concerts et d'exposition, des commerces, des restaurants, des espaces culturels, etc. L'ensemble de ces fonctions sont reliées entre elles par de nombreux jardins et des espaces extérieurs de qualité.

Idéalement implanté au cœur de ce nouveau quartier urbain, le projet WELLBE offre une vue imprenable sur le Tage et bénéficie d'excellentes connections en transports en commun (bus, métro et train) en provenance et en direction du centre de Lisbonne, de l'aéroport et du reste du pays. Il se trouve également à 7 minutes en voiture de l'aéroport international de Lisbonne et à 7 minutes à pied de la gare d'Oriente et du centre commercial Vasco da Gama, l'un des principaux centres commerciaux de la ville. Le Parque das Nações a été choisi par de nombreuses grandes sociétés pour héberger leurs activités, sociétés telles que AGEAS, BNP Paribas, Liberty Seguros, Vodafone, NOS, Novabase, etc.

Soumis à un Plano de Pormenor (Plan d'aménagement détaillé), le projet prévoit le développement d'environ 27.635 m² d'espaces de bureaux innovants, 1.240 m² de commerces ainsi que d'emplacements de parking privés et publics. Le confort et le bien-être des occupants sont au cœur de la conception du projet.

Le 27 juillet 2021, le permis d'architecture pour la construction du bâtiment WELLBE a été délivré et le permis technique a été introduit le 06 août 2021. Le permis exécutoire et le début des travaux sont attendus pour le premier trimestre de 2022.

WELLBE sera équipé des dernières technologies en termes de contrôle d'énergie et de durabilité et prévoit, entre autres, l'installation de plus d'une centaine de panneaux photovoltaïques.

Outre ses qualités architecturales, WELLBE prévoit de mettre le vert à l'honneur. Le site devrait accueillir la création d'un nouvel espace vert de plus 1.000 m² accessible au public (embasamento) ainsi que près de 700m² de terrasse verte privative.

WELLBE est le premier projet au Portugal à être pré-certifié WELL par le IWBI (International WELL Building Institute) et a également été pré-certifié BREEAM et Passive House. WELLBE est également déjà pré-certifié « class A » par la certification locale ADENE (Agência para a Energia), l'Agence nationale de l'énergie dont la mission est de développer des activités d'intérêt public dans le domaine de l'énergie, de l'utilisation efficace de l'eau et de la mobilité.



Le projet vise l'obtention des certifications BREEAM « Excellent » et WELL « Platinum ».

Situation	Avenue Mediterrâneo, Avenue Dom João II, Avenue Ulisses et Passeio Báltico, Lisbonne, Portugal
Projet	Projet mixte : bureaux (27.850 m ²) et commerces (1.250 m ²)
Propriétaire	ATENOR SA
Architectes	S+A et A2M
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2022
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2024



PARC CABEÇO DAS
ROLAS À 100 M



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE





AM WEHRHAHN

En novembre 2018, ATENOR est entrée sur le marché allemand en faisant l'acquisition, au travers d'une nouvelle filiale, d'un terrain situé au cœur de Düsseldorf.

Avec plus de 600.000 habitants, Düsseldorf n'est pas seulement la capitale administrative de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, mais également considérée comme la capitale industrielle et financière de cette région florissante. C'est un marché dynamique en véritable croissance.

Le projet AM WEHRHAHN bénéficie d'une excellente localisation. Il est situé sur l'une des artères les plus importantes du centre-ville, presque sur une station de métro, offrant un accès à pied à la célèbre rue commerçante Königsallee.

Le site héberge un supermarché d'environ 700 m² loué à « REWE », l'un des leaders du marché en Allemagne, et pour lequel un nouveau bail d'une durée de 15 ans a déjà été signé.

Le projet prévoit la rénovation lourde du supermarché existant au rez-de-chaussée ainsi que la construction de 33

unités résidentielles et d'emplacements de parking au sous-sol. Il totalise 2.900 m² de logements et 1.350 m² de surfaces commerciales.

Le projet AM WEHRHAHN a obtenu son permis de construire et les travaux de construction ont débuté en avril 2020. Les travaux de construction pour les appartements du côté « Am Wehrhahn » et le supermarché du rez-de-chaussée seront achevés fin 2022; les travaux concernant les appartements du côté « Börnestaße » commenceront début 2023.

Dans le cadre de la commercialisation, des contacts sont entretenus avec des investisseurs potentiels pour la vente « en bloc » du projet.

AM WEHRHAHN prévoit également d'améliorer la valeur écologique du site en plaçant entre autres des toitures végétalisées extensives et intensives.

A terme, le projet répondra aux exigences de la certification locale EnEV (Energieeinsparverordnung) respectant les normes énergétiques allemandes obligatoires.



Situation	Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Allemagne
Projet	Projet mixte : logements (2.900 m ²) et commerces (1.350 m ²)
Propriétaire	Wehrhahn Estate SA (100% ATENOR)
Architectes	Mielke + Scharff Architekten
Début des travaux	2 ^{ème} trimestre 2020
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2023 (commerces) 2 ^{ème} trimestre 2023 (résidentiel)



PARC DU PAVILLON
HOFGARTEN À 1 KM



MOBILITÉ DURABLE

HEINRICHSTRASSE

En juillet 2020, ATENOR a étendu son activité en Allemagne en signant, au travers d'une nouvelle filiale, un compromis portant sur l'acquisition d'un deuxième projet à Düsseldorf, capitale du Land Nordrhein-Westfalen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie).

Le projet de bureaux HEINRICHSTRASSE jouit d'une excellente connexion directe à la station de métro « Heinrichstraße » et au carrefour dit « Mörsenboicher-Ei ». Situé en face de l'iconique tour ARAG, il bénéficie d'une visibilité remarquable dans un quartier universitaire en pleine évolution.

Le projet prévoit la construction d'un nouvel immeuble de bureaux d'environ 14.000 m². La ville de Düsseldorf a déjà approuvé les grandes lignes du projet en octroyant le permis de construire préliminaire en septembre 2021. La demande de permis de construire a été déposée le 20 décembre 2021. Les travaux de démolition ont débuté en décembre 2021.

ATENOR est fière de pouvoir développer son activité sur le territoire allemand, et plus particulièrement à Düsseldorf. Avec un marché de bureaux de 9.2 millions de m² et

un take-up annuel de 314.000 m² en 2021, Düsseldorf fait partie du Top-7 et représente le 5^{ème} plus grand marché d'Allemagne, une place financière d'importance ainsi qu'un centre de l'industrie allemande.

Le projet sera également conforme aux normes allemandes pour la construction durable DGNB « Gold » (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

**Le projet HEINRICHSTRASSE est
pré-certifié BREEAM « Excellent » et
WELL « Gold ».**



Situation	Heinrichstraße 169, 40239 Düsseldorf, Allemagne
Projet	Immeuble de bureaux (14.000 m ²)
Propriétaire	NRW Développement (100% ATENOR)
Architectes	HPP Architekten
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2022
Fin des travaux	2 ^{ème} trimestre 2024



PARC URBAIN ZOO PARK
À 1 KM



MOBILITÉ DURABLE



LAKESIDE

En 2018, ATENOR entrait sur le marché polonais avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux à Varsovie dénommés UNIVERSITY BUSINESS CENTER. Les deux bâtiments sont maintenant développés en deux projets indépendants, respectivement appelés LAKESIDE et UNIVERSITY BUSINESS CENTER II.

Les deux projets s'inscrivent dans le Master plan initié par l'Université de Varsovie et proposent un aménagement du territoire qui représente une amélioration significative de l'environnement direct des deux bâtiments.

Le premier bâtiment, anciennement UNIVERSITY BUSINESS CENTER (I), a été démoli en 2021 comme prévu et sera remplacé par un nouvel immeuble de bureaux, plus grand, de classe A, appelé LAKESIDE. Le nom LAKESIDE a été choisi en raison de l'emplacement du projet au cœur d'un parc verdoyant face à un lac.



LAKESIDE proposera une surface locative de 24.000 m² de bureaux qui garantira un environnement de travail ouvert et flexible. Ces espaces seront complétés par une large gamme d'équipements tels qu'une cantine, un coin café, des installations pour les vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques. Une demande de permis de construire a été déposée en mars 2020. Le permis de construire définitif ayant été délivré en février 2022, les travaux de construction peuvent débuter.

Hewlett Packard Enterprise, qui occupe actuellement environ 3.500 m² au UNIVERSITY BUSINESS CENTER II, prévoit de signer un nouveau bail à Lakeside pour environ 1.600 m².

Pour mener à bien ce projet, ATENOR a sélectionné Grupa 5, un cabinet d'architectes avec une expérience significative dans les immeubles de bureaux à Mokotow.

Le projet LAKESIDE est précertifié BREEAM « Outstanding » et WELL GOLD au stade de conception.



Situation	Szturmowa 2 (Mokotow District), Varsovie, Pologne
Projet	Immeuble de bureaux (26.500 m ²)
Propriétaire	Haverhill Investments sp z o.o. (100% ATENOR)
Architectes	Grupa 5
Début des travaux	2022
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre



EN FACE DE L'ÉTANG
SEJZEWSKI



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



UNIVERSITY BUSINESS CENTER II



En 2018, ATENOR est entrée sur le marché polonais avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux à Varsovie. Celui-ci dénommé UNIVERSITY BUSINESS CENTER II assura la création d'un projet de valeur correspondant au projet voisin LAKESIDE.

Les deux bâtiments sont situés dans le quartier de Służewiec, à proximité de l'Université de Varsovie. Ce quartier bénéficie d'un environnement dynamique en pleine évolution et représentait pour ATENOR une excellente opportunité de faire ses premiers pas sur le marché polonais.

Alors que le premier bâtiment, UNIVERSITY BUSINESS CENTER I a été démoli et va être remplacé par un nouvel immeuble de bureaux nommé LAKESIDE (à gauche sur la photo), le deuxième bâtiment a conservé son nom d'origine, à savoir UNIVERSITY BUSINESS CENTER II (à droite sur la photo).

Cet immeuble, plus récent que le premier, et certifié BREEAM « Very Good », sera temporairement maintenu dans son état d'origine.

Le bâtiment de 19.000 m² est actuellement entièrement loué à des locataires réputés tels que Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology et Emerson Process Management. ATENOR continuera à gérer activement les relations entretenues avec ces locataires afin de maximiser les possibilités de garder certains d'entre eux sur le site après les différentes phases de développement.

Au fur et à mesure du développement du premier bâtiment LAKESIDE, ATENOR s'assurera de l'adéquation du second bâtiment par rapport au marché et évaluera l'utilité d'une rénovation de ce bâtiment ou d'un renouvellement des baux.

UNIVERSITY BUSINESS CENTER II est certifié BREEAM «Very Good ».



Situation	Szturmowa 2A (Mokotow District), Varsovie, Pologne
Projet	Immeuble de bureaux (19.000 m ²)
Propriétaire	Haverhill Investments sp z o.o. (100% ATENOR)



EN FACE DE L'ÉTANG
SŁUŻEWSKI



FORT 7

En mai 2019, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain d'une taille exceptionnelle, à proximité de l'aéroport Chopin à Varsovie avec l'objectif d'y développer un projet mixte d'environ 250.000 m².

En 2019, ATENOR avait conclu, à travers une nouvelle filiale polonaise, un accord pour l'acquisition de l'une des plus grandes parcelles encore disponibles dans les limites de Varsovie.

L'aménagement des conditions de zonage autorise la construction de plus de 250.000 m² qui seront principalement consacrés à l'aménagement de bureaux, hôtels, logements (proposés à la location privée) et une école.

Fin septembre 2019, un concours d'architecture a été lancé pour la conception urbaine du site. A l'issue du concours, le cabinet d'architectes JEMS Architekci a été retenu pour le développement de ce nouveau projet qui se veut le plus multifonctionnel possible avec la mise en place d'une part importante d'unités résidentielles.

La demande de permis d'environnement pour la première phase (3 immeubles de bureaux) d'environ 50.000 m² a été soumise en janvier 2021.

En parallèle, les efforts pour transformer la partie restante des terres en zones résidentielles progressent. Le site bénéficie d'un excellent emplacement et est très bien desservi par les transports en commun. Il est situé à proximité de 5 lignes de bus et de la gare routière de l'aéroport. Les deux autres stations les plus proches sont également facilement accessibles à pied. Le site dispose également d'un point d'accès relié directement à l'autoroute menant au périphérique et au réseau autoroutier principal.

Ce développement majeur se situe à l'entrée de l'axe aéroport-centre-ville, un «Business Corridor» appelé à s'imposer sur la carte immobilière de Varsovie. Cet axe est ciblé par les entreprises à la recherche d'une alternative financièrement abordable et efficace en termes de mobilité pour leur établissement.

Le marché immobilier de Varsovie est le plus grand et le plus actif d'Europe centrale. Tant par le développement des multinationales que par la croissance de la demande

intérieure, la location de bureaux de qualité est soutenue depuis plusieurs années.

Ce projet est une nouvelle opportunité pour ATENOR d'affirmer sa position sur un marché d'Europe centrale très attractif.

Le projet FORT 7 vise à obtenir les certifications BREEAM «Excellent», BREEAM Communities et WELL «Gold».



Situation	Jamesa Gordona Bennetta 12 (Mokotow District), Varsovie, Pologne
Projet	Projet mixte (250.000m ²) : bureaux et aménagements spécifiques.
Propriétaire	Brookfort Investments sp z.o.o (100% ATENOR)
Architecte	JEMS Architekci
Début des travaux	2021/2022
Fin des travaux	2029



VACI GREENS



VACI GREENS est le premier projet développé par ATENOR à Budapest. Situé le long du boulevard Vaci Ut, ce complexe de bureaux de plus de 120.000 m² est maintenant rapidement devenu la « success story » du marché hongrois.

VACI GREENS est l'un des mégaprojets les plus importants et les plus réussis à Budapest. Avec ce projet d'envergure, ATENOR a agi en tant que précurseur sur le marché hongrois. Tout d'abord en 2011, pour répondre aux défis climatiques, VACI GREENS a été le premier projet de la capitale hongroise à recevoir le certificat BREEAM «Excellent». Ensuite, soucieuse du bien-être de ses occupants, ATENOR a été le premier promoteur à annoncer en 2019 qu'il concevra l'ensemble de ses immeubles en Hongrie selon les critères Access4you, adaptés aux personnes à besoins spécifiques.

VACI GREENS est composé de 6 bâtiments: Les immeubles de bureaux VACI GREENS «A», «B», «C», «E» et «F» ont été conçus par TIBA Architect Studio et le bâtiment «D» a été conçu par Vikár et Lukács Architect Studio. Les bâtiments du VACI GREENS ont également obtenu plusieurs « International Real Estate Awards ». En 2020, les bâtiments A, B, C et D de VACI GREENS ont remporté un Silver Award dans la catégorie « Bureau » aux FIABCI World Prix d'Excellence Awards et aux European Property Awards 2021-2022, Váci Greens Buildings E et F deviennent Lauréats dans la catégorie Développement de bureaux.

Les bâtiments VACI GREEN A, B C & D (achevés entre 2013 et 2018) ont tous été entièrement loués à diverses entreprises internationales telles qu'Unilever, AON, Atos, ... et très rapidement vendus à différents investisseurs hongrois et fonds d'investissement privés.

En avril 2018, ATENOR a obtenu le permis d'urbanisme relatif aux deux derniers blocs (E et F), permettant le démarrage de la construction.

Le cinquième bâtiment (E), livré en octobre 2020, a été vendu en 2020 à un fonds privé hongrois, avec pour mission de le louer. Actuellement loué à 70% à de grandes sociétés de développement informatique et de logiciels ainsi qu'à des commerces de proximité.

Enfin, le sixième et dernier immeuble (F), livré en mai 2020, est loué à 83%. En novembre 2020, ATENOR a conclu un contrat de location avec Mazars qui rejoint alors NN Assurances, Sanofi et Intrum Justitia, l'une des plus grandes sociétés internationales de gestion et de recouvrement de créances. Ce succès commercial a été rapidement suivi par la vente définitive de l'immeuble «F» en mai 2021 à un fonds immobilier privé hongrois. Les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest ont contribué au résultat consolidé de 2021.

Suite à l'accord de vente de ce dernier immeuble, ATENOR clôture le projet VACI GREENS et confirme une nouvelle fois sa capacité de livrer des projets de qualité de grande envergure, répondant à la demande tant des investisseurs que des locataires locaux et internationaux.

Grâce à l'excellente coopération avec les autorités locales, ATENOR a pu continuellement adapter l'ergonomie du projet VACI GREENS aux besoins du marché et en faire un complexe hautement innovant, très réussi et reconnu. ATENOR est fière de clôturer 14 ans de travail dans un cadre aussi solennel. VACI GREENS est un projet phare non seulement en Hongrie, mais également pour l'ensemble du portefeuille d'ATENOR.



Le projet VACI GREENS est le premier projet de la capitale hongroise à avoir obtenu la certification BREEAM «Excellent».

Situation	Váci út, Budapest, Hongrie
Projet	Complexe de bureaux de 6 bâtiments indépendants
Propriétaires	Vendus à différents fonds étrangers et hongrois
Architectes	TIBA Építész Studio KFT (Budapest) et Vikár & Lukács KFT (Budapest)
Début des travaux	Janvier 2011
Fin des travaux	2013 (Vaci Greens A) - 2015 (Vaci Greens C) 2016 (Vaci Greens B) - 2018 (Vaci Greens D) 2020 (Vaci Greens E & F)



ESPACE BOISÉ
VARSOLIGET S À 2 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



access4you



ARENA BUSINESS CAMPUS

Fin août 2017, ATENOR a acquis une parcelle située sur le boulevard Hungária, au centre de la capitale hongroise avec l'objectif d'y développer un campus de quatre immeubles de bureaux totalisant une superficie de plus de 70.000 m².

Le projet ARENA BUSINESS CAMPUS bénéficie d'une excellente localisation. Il est situé le long du boulevard Hungária, l'une des routes principales de Budapest, reliant le centre-ville à l'aéroport. Le site bénéficie de la proximité immédiate des transports en commun et des commerces relatifs à la fonction de bureaux. Il se trouve à 3 minutes à pied de la station de métro Stadionok et à deux pas du centre commercial Aréna.

Le projet consiste en la construction par phases d'un campus moderne de 4 immeubles de bureaux de qualité exceptionnelle, d'une superficie de 72.750 m², classés catégorie «A +». Des espaces commerciaux de qualité viendront encore renforcer l'attractivité du projet et offriront un confort de vie et des facilités aux occupants.

Conçu comme un véritable petit quartier urbain, ARENA BUSINESS CAMPUS se distingue par son excellence et son audace architecturales. Les immeubles seront reliés entre eux par des passerelles piétonnes et des promenades extérieures. Des piazzas, des zones couvertes et des espaces verts aménagés seront également conçus pour favoriser la collaboration, la créativité et la productivité.

Tous les permis de construire des bâtiments A, B, C et D ont été obtenus courant 2018 et les premiers travaux ont débuté au printemps 2018.

Le premier bâtiment de 21.000 m² (ARENA BUSINESS CAMPUS Building A) a obtenu le permis d'occupation en mai 2020.

La construction du deuxième bâtiment (ARENA BUSINESS CAMPUS Building B) est en cours d'achèvement. Le bâtiment sera vendu au milieu de 2022.

Des contrats de location ont déjà été signés pour des surfaces du bâtiment A. En septembre 2020, ATENOR a signé un contrat de location avec Emerson et Cargill Hongrie, ensuite rejoint par la société Freshland, et un centre médical.

Deux nouveaux baux de bureaux ont été conclus en 2021 avec Heineken et Berlin Chemie, portant le taux de location à la fin de 2021 à 27 %. La commercialisation du projet se poursuit, permettant d'envisager de belles opportunités de locations pour l'année 2022.

En décembre 2021, Aréna Business Campus Building A, classé catégorie « A+ », a remporté le prix Cinq Étoiles le plus élevé dans la catégorie Développement de bureaux aux European Property Awards, le prix de l'industrie le plus réputé de la région. En tant que lauréat de la catégorie, le projet est éligible pour participer à d'autres étapes internationales de ce concours.

ARENA BUSINESS CAMPUS est précertifié BREEAM « Excellent » et entièrement conforme aux exigences du label hongrois Access4You



Situation	Hungária krt, Budapest, Hongrie	
Projet	Projet de bureaux avec commerces au rez-de-chaussée (80.000 m ²)	
Propriétaire	Hungaria Greens KFT (100% ATENOR)	
Architectes	Vikar & Lukacs	
Début des travaux	2018	
Fin des travaux	Bâtiment 1 - A : livré en mai 2020	Bâtiment 3 - C : calendrier à confirmer
	Bâtiment 2 - B : livraison prévue au 2 ^{ème} trimestre 2022	Bâtiment 4 - D : calendrier à confirmer



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



access4you

ROSEVILLE



En mars 2019, ATENOR a acquis, via sa filiale hongroise, 8 parcelles dans le 3^{ème} arrondissement de Budapest dans le but d'y développer un immeuble de bureaux et de commerces d'environ 16.150 m².

Ce projet est situé au cœur du District 3 de Budapest, connu sous le nom de Óbuda. Le District 3 a attiré l'attention de l'Union européenne, qui a récemment financé la rénovation de la zone entourant le site, dans le cadre du projet «Óbuda Promenade», achevé en 2017.

A 300 mètres du centre commercial «Új Udvar» (New Court), le site est facilement accessible en transports en commun et par la route. Le centre-ville et les autoroutes M0-M3 sont également à une courte distance en voiture grâce au pont Árpád Bridge et au pont Megyeri récemment construit. Le quartier est également bien desservi par les lignes de bus et de tramway.

Ce projet offrira un immeuble de bureaux de trois étages donnant sur un immense jardin intérieur, avec un parking souterrain sur deux niveaux. Le projet sera complété par des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

L'équipe Artonic Design a été désignée comme architecte afin de développer un projet innovant répondant aux

critères de certification BREEAM «Excellent». Le projet sera équipé des dernières technologies et proposera, entre autres, des places de parking pour voitures électriques, un système d'éclairage intelligent, un système de contrôle des émissions d'énergie et de carbone ainsi que des espaces verts pour le bien-être des occupants. ROSEVILLE sera également entièrement conforme aux exigences du label hongrois Access4You qui vise le confort et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à besoins particuliers.

Le permis de démolition a été obtenu en mai 2019 et les deux bâtiments existants des parcelles 82 et 84 de la rue Becsí ont été démolis. Le permis de construire définitif a été obtenu en septembre 2020. Les travaux se poursuivent et le bâtiment devrait être cédé au cours du troisième trimestre de 2022.

La localisation est l'un des principaux avantages concurrentiels de ce site, qui attire déjà de nombreux locataires potentiels souhaitant le maintien de leurs entreprises dans cette zone populaire.

Le projet ROSEVILLE vise à obtenir la certification BREEAM « Excellent »



Situation	Rue Becsí 68-84, Budapest, Hongrie
Projet	Projet de bureaux et commerces (16.150 m ²)
Propriétaire	Bécsi Greens KFT (100% ATENOR)
Architectes	Artonic Design
Début des travaux	2 ^{ème} trimestre 2020
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre 2022



PARC MARGARET
ISLAND À 3 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



access4you

BAKERSTREET I ET II



En janvier 2021, ATENOR étend son projet de bureaux **BAKERSTREET** et acquiert une deuxième parcelle dans le 11^{ème} arrondissement de la capitale hongroise. Cette nouvelle parcelle jouxte le projet existant et l'objectif est d'y développer des bureaux de catégorie « A+ » sur 24.500m² supplémentaires. Le projet **BAKERSTREET** proposera alors un campus de 2 immeubles hautement qualitatifs et répondant pleinement aux exigences du marché hongrois.

Le projet est idéalement situé dans le quartier de South Buda, à l'intersection des routes Szeremi et Hengermalom, l'un des quartiers les plus connus de Budapest en raison de sa proximité avec les universités, de son accès aisé et de ses nombreux espaces verts.

L'accessibilité est l'un des atouts majeurs de ce quartier en constante évolution. Il est désormais desservi par la nouvelle ligne de métro 4, un nouveau réseau de tramway et de bus, et est directement relié aux autoroutes M1 et M7. Le quartier propose également une large gamme de services tels que des centres commerciaux, des restaurants, des cafés, des installations sportives et de loisirs.

Ce site est à seulement 400 mètres du centre commercial Újbuda et à 700 mètres du Danube. Grâce à la proximité du pont Rákóczi, le centre-ville et les quartiers du sud de Pest sont accessibles assez rapidement.

L'équipe d'architectes d'Artonic Design a été chargée de concevoir les deux bâtiments du campus. La démolition du complexe immobilier sur **BAKERSTREET I** est terminée. Le permis de construire pour la première phase a été obtenu en avril 2021, permettant le démarrage des travaux. La livraison du premier bâtiment est prévue pour le premier trimestre de 2023 et le projet suscite un grand intérêt de la part de divers locataires nationaux et internationaux.

Le projet **BAKERSTREET** donnera bientôt naissance à son premier immeuble de bureaux verts de catégorie « A + », proposant des solutions écologiques. Le projet sera complété par un parking souterrain sur quatre niveaux, de vastes espaces verts dans un jardin intérieur paysagé, des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et de nombreuses terrasses.

L'objectif est de créer un environnement de travail moderne qui s'adapte facilement aux besoins en constante évolution des locataires et répondant aux plus hauts standards.

Le projet **BAKERSTREET** vise à obtenir les certifications **BREEAM « Excellent »** et **Access4You**.



Situation	Hengermalom út 18, Budapest, Hongrie
Projet	Projet de bureaux en deux phases avec commerces au rez- de-chaussée (1 ^{ère} phase 18.750 m ²)
Propriétaire	Szerémi Greens KFT (100% ATENOR)
Architectes	Artonic Design
Début des travaux	2 ^{ème} trimestre 2021 (Bakerstreet I) 2 ^{ème} trimestre 2022 (Bakerstreet II)
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2023 (Bakerstreet I) 1 ^{er} trimestre 2024 (Bakerstreet II)



PARC KOPASZI-GÁT
À 3 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



access4you



LAKE 11 HOME&PARK

Le 15 février 2021, ATENOR a signé un accord relatif à l'acquisition de nouvelles parcelles dans le District XI de Budapest pour une superficie totale de 111.285 m².

Ce nouveau projet, baptisé LAKE 11 Home&Park, proposera un total de 92.180 m² de surface résidentielle sur 8,2 hectares de verdure.

LAKE 11 Home&Park offrira 900 appartements, des unités de commerces et plus de 1.200 emplacements de parking développés en plusieurs phases. Il a été lancé à l'automne 2021 et depuis suscite un vif intérêt. Le projet est actuellement en phase de délivrance de permis, mais la commercialisation des appartements a déjà commencé. L'ensemble du projet sera développé sur 18 parcelles de construction de 25 bâtiments offrant des appartements au cœur d'un parc et des villas au bord du lac, le tout proposant différents agencements et gabarits.

LAKE 11 Home&Park est situé dans la partie sud-ouest de Budapest (South Buda), dans le District XI, l'un des quartiers résidentiels les plus populaires et les plus prestigieux de la capitale hongroise. Le terrain occupe un parc vert bordé au sud d'un lac et offrant, sur son côté nord, des vues sur les

collines de Buda. LAKE 11 Home&Park est un peu décentré mais jouit de bonnes liaisons routières menant au lac Balaton, l'Autriche ou la Slovaquie. Le projet est aussi en connexion directe avec le Ring vers l'aéroport ou d'autres capitales. Le site est au pied d'arrêts de tram et de bus pour un accès aisé vers le centre-ville de Budapest. Le quartier offre des facilités de shopping exceptionnelles, à cinq minutes en voiture du centre commercial de Budaörs et du Etele Plaza, récemment ouvert.

Le marché résidentiel de Budapest a démontré une forte résilience depuis la crise du Covid. En outre, le gouvernement hongrois a pris des mesures énergiques pour aider les familles à acquérir leur propre habitation de qualité. Avec le projet UP-SITE BUCHAREST en Roumanie, LAKE 11 Home&Park à Budapest est le deuxième projet résidentiel qu'ATENOR entend développer en Europe centrale, où la demande de logements de qualité est en forte augmentation, soutenue par une classe moyenne ou moyenne supérieure émergente.

Le projet BAKERSTREET vise à obtenir les certifications BREEAM « Excellent » et Access4You.



Situation	Kőérberek, District 11, Budapest, Hongrie
Projet	Ensemble de logements (111.285 m ² avec terrasses)
Propriétaire	Lake Greens Ltd. (100% ATENOR)
Architectes	Vikár és Lukács Architects, Demeter Design Studio and Coldefy, Artonic Design, Studio'100
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2022
Fin des travaux	4 ^{ème} trimestre 2027



AU BORD DU LAC KÁNA
ENTOURÉ DE PARCS
VERDOYANTS



MOBILITÉ DURABLE



access4you

HERMES BUSINESS CAMPUS



En 2010, ATENOR fait son entrée sur le marché roumain avec un projet ambitieux d'environ 75.000 m² situé au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu à Bucarest. Ce projet est un véritable succès roumain mais aussi l'un des développements phares d'ATENOR.

HERMES BUSINESS CAMPUS est un projet mixte de bureaux et de commerces situé dans le District 2 de Bucarest, au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu. Implanté dans l'une des zones administratives et commerciales les plus dynamiques de la capitale roumaine, le campus bénéficie d'une accessibilité aisée par les transports en commun.

Outre cette localisation stratégique, les trois immeubles répondent parfaitement aux exigences des entreprises nationales et internationales. Le campus dispose des dernières technologie en matière de durabilité et de performances énergétiques. Il est, entre autres, équipé d'un système d'éclairage intelligent, de panneaux photovoltaïques et d'un système de contrôle d'énergie et d'émission de carbone.

Les 3 bâtiments ont tous été achevés entre mars 2014 et mars 2017. Ils sont aujourd'hui entièrement loués à des locataires de renom tels que DB Schenker, Luxoft, Mondelez, l'Ambassade des Pays-Bas, Xerox et Genpact, pour ne citer que les principaux.

Le succès locatif rencontré par HERMES BUSINESS CAMPUS confirme l'adéquation du projet aux exigences du marché roumain.

Le 10 mai 2021, ATENOR a annoncé l'accord sur la vente de NGY Properties - propriétaire du campus - à Adventum Group (une société de gestion de fonds d'investissement spécialisée dans les investissements immobiliers en Europe centrale et orientale). La vente définitive est intervenue le 28 juillet 2021.

**HERMES BUSINESS CAMPUS est certifié
BREEAM « Excellent ».**



Situation	Boulevard Dimitrie Pompeiu 5-7, Bucarest, Roumanie
Projet	Ensemble de 3 immeubles de bureaux (75.200 m ²)
Propriétaire	NGY Properties Investment SRL (100% ATENOR)
Architectes	West Group Architecture SRL
General contractor	Octagon SA
Début des travaux	2010 (HBC 1) - 2014 (HBC 2) - 2015 (HBC 3)
Fin des travaux	Février 2014 (HBC 1) - Mars 2016 (HBC 2) - Janvier 2017 (HBC 3)



ESPACE HERASTRAU
À 3,5 KM



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



DACIA ONE



En juillet 2016, ATENOR a acquis deux parcelles contigües au cœur du centre historique de Bucarest afin d'y développer un nouvel immeuble de bureaux. Ces parcelles sont situées à l'intersection de deux des boulevards les plus prestigieux de Bucarest, le boulevard Dacia et le Calea Victoriei, reliant le siège du gouvernement roumain au parlement.

Grâce à son emplacement unique, le projet est particulièrement bien desservi par les transports en commun et bénéficie de toutes les commodités et attractions du centre-ville historique de Bucarest.

DACIA ONE comprend deux bâtiments distincts : un nouvel espace de bureaux (13.500 m²) et une villa historique classée (1.500 m²) anciennement occupée par la représentation diplomatique allemande et complétée par un théâtre dont la façade est également protégée.

Le projet respecte pleinement son caractère historique. La Villa Casa Cesianu (datant de 1893 – 1900) a été restaurée dans sa conception d'origine et, malgré des difficultés techniques majeures, l'ancien mur de façade principal du théâtre Constantin Tanase (datant de 1951), faisant face au boulevard Dacia, a été préservé tout en conservant ses caractéristiques dominantes.

Le permis de rénovation de la villa historique a été obtenu au quatrième trimestre 2018. Les travaux sont terminés et la villa est entièrement louée à Noerr Romania, un cabinet d'avocats européen et international de premier plan fondé et solidement implanté en Allemagne.

Parallèlement à cette rénovation, ATENOR a construit un nouvel immeuble de bureaux ultramoderne de classe A. Le permis de construire a été obtenu en janvier 2020, autorisant le démarrage des travaux d'exécution par l'entreprise générale Kész. Le projet a été réceptionné en décembre 2021. Cette nouvelle construction avait été entièrement pré louée en état futur d'achèvement à ING Tech, le pôle de développement logiciel d'ING pour une période de 10 ans.

Ce nouveau bâtiment répond aux normes de performance énergétique les plus élevées et s'intègre harmonieusement dans l'environnement du centre historique de Bucarest, notamment en améliorant la valeur écologique du site par la création d'un espace vert de plus de 1.000 m².

Fin décembre 2021 ATENOR a finalisé la cession de sa filiale roumaine Victoriei 174 B.D. srl à Paval Holding, propriétaire de l'entreprise roumaine de bricolage « Dedeman ». Paval Holding devient le propriétaire de DACIA ONE, 100 % pré-loué.

DACIA ONE est certifié BREEAM « Excellent »



Situation	A l'intersection de Calea Victoriei et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest, Roumanie
Projet	Projet mixte : bureaux (15.950 m ²) et commerces (350 m ²)
Propriétaire	Victoriei 174 Business Development SRL (100% ATENOR) – vendue à Paval Holding
Architectes	Studio 10M (Bucharest)
General contractor	Kész Constructii Romania
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2019
Fin des travaux	4 ^{ème} trimestre 2021



PARC NICOLAE IORGA
À 200 M



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE



@EXPO

Fin 2017, ATENOR a acquis, via sa filiale roumaine, un terrain situé au nord-ouest de Bucarest. L'objectif est d'y développer un ensemble de bureaux de l'ordre de 54.700 m² hors sol.

Confiante dans le potentiel du marché roumain, ATENOR a lancé le développement d'un troisième projet en Roumanie, sur le site «Expozitiei / Piata Presei Libere», juste en face de Romexpo. Baptisé @EXPO, le projet prévoit le développement de trois bâtiments de bureaux totalisant une surface 54.721 m².

Le site bénéficie d'une accessibilité aisée, aussi bien via les transports publics que par la route. @EXPO est rapidement relié au reste de la ville par de nombreuses lignes de tram et de bus. La future ligne de métro reliant la principale gare de Bucarest à l'aéroport international Henri Coanda prévoit notamment un arrêt à deux pas du site. De plus, le centre-ville et l'aéroport se trouvent à moins de 15 minutes en voiture.

Grâce à son architecture haute en performance et son éco-conception, @EXPO répondra aux normes de durabilité les plus strictes afin d'obtenir la certification BREEAM « Excellent ». Le projet offrira des technologies innovantes permettant de réduire les coûts de fonctionnement et augmenter le confort des occupants. Il devrait inclure entre autres un système d'éclairage intelligent, des parois moulées

activées thermiquement pour un système d'échange de chaleur au sol, ainsi qu'un système BMS permettant la surveillance et le contrôle de toutes les sources d'énergie (chaufferie, station de refroidissement, unités de traitement de l'air, distribution d'agents d'eau) en fonction des conditions extérieures (température et humidité).

Les travaux de construction ont débuté en février 2020, suite à l'achèvement de la procédure d'appel d'offres pour les entrepreneurs spécialisés (travaux de structure et de fondations spéciales) et pour l'entrepreneur général, lancée auprès de tous les acteurs locaux et internationaux réputés présents sur le marché roumain de la construction. Les bâtiments B1 et B2 ont été réceptionnés en fin d'année 2021.

Conçu pour répondre aux exigences du marché roumain et satisfaire une demande locative pointue, le projet @EXPO a déjà suscité l'intérêt de locataires de renom. Des contrats de location ont été signés avec les entreprises Gameloft (4.800 m²), ESS (700 m²) et avec Telekom Romania Mobile Communication S.A. (4.500 m²). Ces contrats amènent la totalité de la superficie louée à plus de 10.000 m², confirmant l'intérêt pour ce grand campus, et représentent plus de 50% de la première phase du projet.

Des négociations sont en cours pour la signature de contrats de location avec d'autres entreprises.



Le projet @EXPO, précertifié WELL
« Platinum » en décembre 2021, vise
à obtenir la certification BREEAM
« Outstanding ».

Situation	Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie
Projet	Projet mixte : bureaux (53.750 m ²) et commerces (950 m ²)
Propriétaire	NOR Real Estate SRL (100% ATENOR)
Architectes	Blue Project
General contractor	Voinea Construct - Structure works Ascon Partners - Architecture and MEP works
Début des travaux	1 ^{er} trimestre 2020
Fin des travaux	1 ^{er} trimestre 2023



PARC HERASTRAU
À 500 M



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



MOBILITÉ DURABLE





UP-SITE BUCHAREST

Fin 2018, ATENOR a acquis, via une nouvelle filiale roumaine, une parcelle située au cœur du quartier Floreasca / Vacarescu en Roumanie. Le projet prévoit le développement de 29.300 m² d'unités résidentielles ainsi qu'un centre de bien-être de 1.000 m².

Baptisé « UP-SITE BUCHAREST » en référence à l'emblématique tour UP-SITE à Bruxelles, ce projet est le premier projet résidentiel d'ATENOR en Europe centrale.

UP-SITE BUCHAREST proposera 270 unités résidentielles réparties en deux tours de 12 et 25 niveaux s'élevant au-dessus d'un rez-de-chaussée commun. Les appartements de 2, 3, 4 et 5 chambres seront équipés de plafonds double hauteur et proposeront des intérieurs raffinés et élégants. UP-SITE BUCHAREST constitue sans aucun doute un solide produit d'investissement. A terme, ces deux tours seront les plus hauts immeubles résidentiels de la capitale roumaine.

Le projet est idéalement situé sur le boulevard Calea Floreasca entre le Central Business District (CBD) de Bucarest et le lac Floreasca. Il se trouve à proximité immédiate de la station de métro Aurel Vlaicu et de l'un des centres commerciaux les plus renommés de Bucarest (Promenada).

Outre son emplacement unique et ses vues magnifiques sur la ville, ce projet a été conçu pour assurer le bien-être et la sécurité de ses futurs occupants. UP-SITE BUCHAREST proposera une série de services tels qu'un centre de bien-être, des espaces verts, un parking souterrain et des locaux de stockage. Il sera également équipé des dernières technologies en termes de sécurité ou de confort (systèmes de refroidissement et de chauffage centralisés efficaces à haut rendement, systèmes de ventilation d'air neuf avec récupération de chaleur, solution maison intelligente, mesure intelligente, etc.). Une attention particulière a été portée aux spécifications techniques afin de rester compétitif, mais aussi de refléter le positionnement d'ATENOR axé sur des produits résidentiels de qualité.

Le permis de construire du projet a été obtenu en mai 2020. Les travaux de construction ont commencé en avril 2021. Près de 50 % des appartements ont été vendus sur plan, y compris la moitié des penthouses, en moins de cinq mois après le lancement de la campagne de vente en novembre

2020. Le rythme des ventes progresse comme prévu, plus de 66% des appartements sont déjà pré-vendus.

Le projet répond aux exigences spécifiques des KPI fixés dans le cadre du « Green Finance Framework » d'ATENOR.

Cet investissement est la suite logique d'une présence couronnée de succès d'ATENOR depuis plus de 10 ans en Europe centrale. L'excellente performance de l'économie roumaine et la forte demande pour du résidentiel de qualité ont, entre autres, motivé cette acquisition.

UP-SITE BUCHAREST, étiqueté projet Green, vise à obtenir la certification BREEAM « Excellent ».



Situation	Calea Floreasca, Bucarest, Roumanie
Projet	Projet mixte : logements (29.300 m ²) et commerces (1.950 m ²)
Propriétaire	NOR Residential SRL (100% ATENOR)
Architectes	Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos
Début des travaux	2 ^{ème} trimestre 2021
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre 2023



LAC FLOREASCA
À 200 M



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



FLEET HOUSE

le 6 avril 2021, ATENOR entre sur le marché londonien. Ce premier projet d'ATENOR à Londres est un pas emblématique dans une localisation de premier choix. Fleet House est situé dans l'Est de Midtown, ce quartier, centre historique de la presse, connaît actuellement un renouveau dans lequel ATENOR peut apporter son expertise.

À la suite d'un appel d'offres public, ATENOR a convenu avec la CITY OF LONDON CORPORATION d'un protocole d'accord (« Heads of Terms ») pour l'acquisition d'un bail emphytéotique pour le bâtiment Fleet House, situé New Bridge Street, EC4, une opportunité de redéveloppement de quelque 7.000 m². Ce centre est à distance de marche de la station de métro St Paul (Central Line) avec un accès facile aux gares principales « Blackfriars » et « City Thameslink ».

L'acte d'acquisition a été passé le 17 février 2022. Le processus de Pre Planning Application (PPA) a commencé en décembre 2021 avec les services d'urbanisme de la ville. Plusieurs rencontres préalables avec les City Planners désignés sont en cours suivant un calendrier précis avant le dépôt de permis. Il est prévu de déposer la demande de permis fin avril 2022, pour une obtention encore prévue en 2022.

Le projet consiste en une rénovation profonde adaptée aux dernières réglementations en vigueur d'une manière optimisée. Les obligations de service, d'installation pour vélos, de performance énergétique, de toiture verte sont mises à profit. Néanmoins, quelques points sont plus sensibles dans la négociation avec les services d'urbanisme. L'équipe est pourvue d'un Planning Consultant qui tend à obtenir les décisions en notre faveur lors de ces rencontres. Par ailleurs, vu que le projet est une rénovation plutôt qu'une démolition-reconstruction, une part importante de la « taxe carbone » peut être économisée. Le marché londonien du bureau connaît actuellement une reprise effervescente, animée par des préoccupations ESG élevées. Dans ce contexte, Fleet House présente un potentiel très attractif.

ATENOR a par ailleurs structuré son activité locale en la dotant d'un Country Director.



Le projet FLEET HOUSE vise à obtenir les certifications BREEAM « Outstanding » et WELL « Platinum ».



Situation	8-12 New Bridge Street, EC4. City of London, United Kingdom
Projet	Immeuble de bureaux (5.500 m ²) et commerces (1.500 m ²)
Propriétaire	100% ATENOR SA
Architecte	HOK
Début des travaux	2023
Fin des travaux	2025



BORNES DE RECHARGE
POUR VOITURES
ÉLECTRIQUES



LA TAMISE À 5 MIN
(RIVER THAMES)



MOBILITÉ DURABLE



CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR

€ 270,45 M
de nouveaux investissements

“ Les résultats en hausse confirment la résilience économique d’ATENOR et la validité de son business model, appuyé sur la qualité des projets en portefeuille et des équipes à l’œuvre. L’engagement résolu d’ATENOR vers une durabilité cohérente, à travers son think tank ArchiLab, et la croissance des différents indicateurs du cycle de création de valeur en 2021, sous-tendent, sous réserve des conséquences macro-économiques liées aux événements dramatiques en Ukraine, la poursuite de perspectives favorables. ”

Stéphan Sonnevile SA

DIVIDENDE BRUT*

€ 2,54
par action (+5%)

*sous réserve de l'approbation
de l'Assemblée Générale du 22.04.2022

RÉSULTAT ANNUEL 2021

€ 38,07 M (+58%)

en dépit de la persistance de la crise sanitaire en 2021, ATENOR a connu une année remarquable apportant des résultats en forte hausse, diversifiés en termes géographiques et fonctionnels.

Liv -
De Molens
DEINZE

ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2021

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation.

Le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA ATENOR et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Sidney D. BENS
Directeur Financier

Stéphane SONNEVILLE SA
Administrateur Délégué



Square 42
BELVAL

Sommaire

Rapport de gestion	141	Note 15 : Stocks	174
Etat consolidé du résultat global	146	Note 16 : Actifs financiers courants et non courants	175
Etat consolidé de la situation financière	147	Note 17 : Autres actifs courants et non courants	178
Etat consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)	148	Note 18 : Impôts différés actifs et passifs	178
État consolidé des variations des capitaux propres	149	Note 19 : Provisions	179
Notes relatives aux états financiers consolidés	150	Note 20 : Passifs financiers courants et non courants	180
Note 1 : Principales méthodes comptables	150	Note 21 : Autres passifs courants et non courants	186
Note 2 : Gestion des risques	158	Note 22 : Avantages du personnel	186
Note 3 : Information sectorielle	162	Note 23 : IFRS 15 : informations	189
Note 4 : Résultats opérationnels	164	Note 24 : Passifs éventuels et litiges	189
Note 5 : Frais de personnel	165	Note 25 : Événements postérieurs à la date de clôture	190
Note 6 : Autres charges opérationnelles	165	Note 26 : Droits et engagements	190
Note 7 : Résultats financiers	166	Note 27 : Participations	191
Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	167	Note 28 : Honoraires du Commissaire	192
Note 9 : Résultat et dividende par action	168		
Note 10 : Capital	169	Déclaration des représentants d'ATENOR	193
Note 11 : Goodwill et autres immobilisations incorporelles	170	Rapport du Commissaire	194
Note 12 : Immobilisations corporelles	171	Comptes statutaires d'ATENOR SA	198
Note 13 : Participations mises en équivalence	172	Règles d'évaluation	199
Note 14 : Parties liées	173	Renseignements généraux	200

ATENOR est une société anonyme constituée
pour une durée indéterminée.

Siège social: Avenue Reine Astrid 92
B-1310 La Hulpe
Tél.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
N° d'Entreprise: TVA BE 0403 209 303
RPM Nivelles
Courriel: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

Rapport de gestion

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 22 avril 2022

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 111^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2021 s'élève à 38,07 millions d'euros, à comparer à 24,13 millions d'euros en 2020.

PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2021 s'établissent à 174,12 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest € 94,77 M, (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, La Sucrierie) pour un total de € 44,85 millions d'euros, (c) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour un total de € 22,75 millions d'euros, ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles University Business Campus II (Varsovie), Nysdam (La Hulpe), Vaci Greens F (avant cession), Arena Business Campus (Budapest), Cloche d'Or (Renault à Luxembourg) totalisant € 6,05 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 23,21 M) comprennent principalement le solde de la facturation des travaux d'aménagement de la Commission Européenne dans l'immeuble The One (€ 4,02 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée en partie à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,76 M) ainsi que les re-facturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 4,46 M). Les cessions des participations de Victoriei 174 (immeuble Dacia) et de NGY (immeuble Hermès Business Campus) à Bucarest (€ 4,50 M) ainsi que le produit de la consolidation fiscale (€ 3,39 M) complètent les autres produits opérationnels.

Le résultat opérationnel s'élève à 64,16 millions d'euros contre 40,18 millions d'euros en 2020. Il est majoritairement influencé par la vente des immeubles Vaci Greens E et F (€ 41,74 M), des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 6,74 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), du résultat net de la redevance d'usufruit de l'immeuble Beaulieu (€ 3,58 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles principalement de UBC II, du Nysdam et d'Arena Business Campus (total de € 3,51 M).

Le résultat financier net s'établit à -11,90 millions d'euros contre -9,89 millions d'euros en 2020. L'augmentation des charges financières nettes (€ 4,13 M par rapport à 2020) s'explique

principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +151 M par rapport à 2020). Ces charges financières sont favorablement influencées par la hausse des activations (IAS 23 ; € +2,12 M comparée à 2020) liées aux développements en cours.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à 11,88 millions d'euros (contre € 5,15 M en 2020). Ce poste reprend tant les impôts sociaux que les impôts différés actifs et passifs liés à l'évolution de la commercialisation des projets précités et principalement relatifs aux projets Vaci Greens, City Dox, Buzz et Au Fil des Grands Prés (total de € 11,22 M).

Tenant compte de ce qui précède, le résultat net part de groupe de l'exercice s'élève donc à 38,07 millions d'euros comparé à 24,13 millions d'euros en 2020.

BILAN CONSOLIDÉ

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 301,04 millions d'euros (contre 261,21 millions d'euros au 31 décembre 2020) soit 24,45 % du total bilantaire en hausse de 171 millions d'euros comparé au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, l'endettement financier consolidé net s'élève à 742,43 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 589,54 millions d'euros au 31 décembre 2020. Trois opérations ont marqué l'exercice : (a) l'émission, en mars 2021, d'un emprunt obligataire de type « Green Bond » pour un total de € 100 M, (b) le financement partiel de l'acquisition du projet Cloche d'Or (€ 68 M) et (c) la cession de la filiale roumaine NGY (projet HBC) ayant permis de déconsolider son financement (€ 79,50 M).

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 478,76 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 355,96 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 92,12 millions d'euros contre 67,89 millions d'euros à fin 2020.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 932,99 millions d'euros, en progression de 157,28 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (775,71 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement :

- a) des acquisitions de terrains à la Cloche d'Or (Renault, Luxembourg), à Paris (rue Victor Hugo) et à Budapest (Bakerstreet II et Lake 11) pour un total de 237,99 millions d'euros,
- b) de la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus et Roseville (Budapest), Com'Unity et U'Man (Paris/Bezons), @Expo, UP-site Bucharest, City Dox et Realex

(Bruxelles) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 114,76 millions d'euros et
c) des ventes d'appartements du projet City Dox et des ventes d'immeubles de bureaux, Dacia, HBC et Vaci Greens F qui viennent réduire le stock à hauteur de 192 millions d'euros.

POLITIQUE DE FINANCEMENT

ATENOR a activement poursuivi sa politique financière visant une diversification de ses sources de financement et notamment par une première émission obligataire rencontrant les critères ambitieux d'un passage aux conditions de financements durables (Green Retail Bond d'un montant de € 100 M émis le 19 mars 2021). ATENOR fait appel tant aux marchés des capitaux et aux investisseurs institutionnels qu'au marché bancaire. L'étalement des échéances permet de réduire les risques de refinancement lorsque les conditions de marché sont défavorables. La flexibilité du financement des projets tant avant l'obtention des permis que pendant les phases de construction et de commercialisation vise à optimiser les coûts de financement en permettant d'utiliser les recettes liées aux projets. En 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'ATENOR s'établit à 2,40% contre 2,30% en 2020.

ATENOR dispose d'une ligne de billets de trésorerie à court, moyen et long termes (CP/MTN) de 200 millions d'euros totalement utilisée au 31 décembre 2021. ATENOR entend poursuivre son utilisation en privilégiant les durées longues (à partir de deux ans) en remplacement des durées inférieures à douze mois.

L'utilisation de la ligne EMTN (150 millions d'euros) s'élève au 31 décembre 2021 à 73,60 millions d'euros. ATENOR entend également continuer son utilisation dans le cadre de son Green

Finance Framework et poursuivre le verdissement de son endettement. Elle est disposée à traiter les propositions (reverse inquiries) provenant d'investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

ACTIONS PROPRES

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

Au 31 décembre 2021, ATENOR LONG TERM GROWTH SA détient 150.000 actions ATENOR.

Le nombre d'actions ATENOR détenues à cette même date par la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2020). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2017 à 2021) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

PROJETS EN PORTEFEUILLE

A la suite des dernières transactions survenues en 2021, le portefeuille totalise 32 projets répartis dans 10 pays pour une surface d'environ 1.300.000 m².

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

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

APERÇU GÉNÉRAL DU NIVEAU D'ACTIVITÉ

Les chiffres ci-dessous représentent des superficies en m² bruts hors sol, pour l'année 2021.

Cycle de création de valeur



Acquisitions : Au cours de l'année 2021, ATENOR a poursuivi son plan de croissance internationale.

Le montant investi, € 270,45 M, concerne les coûts d'acquisition cumulés de 5 nouveaux projets : Bakerstreet II et Lake11 à Budapest, rue Victor Hugo à Paris, Cloche d'Or à Luxembourg et Fleet House à Londres ainsi que l'augmentation de la participation dans le CCN à 50%. Ces investissements représentent une superficie totale brute hors sol de 215.000 m² et soutiennent les perspectives bénéficiaires.

Ces acquisitions s'inscrivent également dans notre volonté (deuxième phase du plan de croissance) d'asseoir l'identité d'ATENOR en tant qu'acteur de référence dans les 10 marchés où nous sommes actifs.

Dépôts de demande d'autorisation de construire/rénover : Le taux d'introduction de demande de permis nettement supérieur à l'année 2020 (+59%) témoigne du niveau élevé de l'activité des équipes en dépit des circonstances sanitaires défavorables prévalant toujours en 2021.

La durée moyenne pondérée par m² pour l'obtention des autorisations est de l'ordre de 15 mois, ce qui représente une forte amélioration par rapport aux années précédentes.

Obtentions de permis de construire/rénover : L'obtention des autorisations de construire/rénover est une étape essentielle dans le cycle de création de valeur pour ATENOR, développeur urbain, artisan de l'adaptation du tissu urbain à l'évolution de la demande. Comme conséquence attendue de la croissance internationale des activités, ATENOR a enregistré une forte hausse de la surface autorisée en 2021 (+180 %) à 223.000 m² supplémentaires, ouvrant de cette manière, la voie à des perspectives de résultats pour les deux à trois années suivantes.

A Bruxelles, le permis d'urbanisme pour le projet REALEX devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation sans handicaper, si ce n'est le report de 18 mois, l'accord intervenu avec l'OIB concernant la cession du nouveau Centre de Conférence de l'Union Européenne.

Constructions : Nous adoptons une politique différenciée de lancement des constructions dès obtention des autorisations. L'excellente tenue du marché résidentiel et la reprise dans plusieurs pays du take-up bureau après le net ralentissement enregistré en 2020 nous ont amenés à lancer plusieurs chantiers pour une surface supplémentaire de 128.500 m². Au 31 décembre 2021, c'était 25% du portefeuille qui se trouvaient en construction dont plus de 35% étaient déjà commercialisés sous forme de contrats de prélocation ou prévente.

La raréfaction et la hausse du coût des matières premières sont des réalités. Cependant, ATENOR est en situation soit de

contenir contractuellement ses coûts de constructions, soit commercialement de compenser ces hausses sur les marchés immobiliers.

Locations : Face au ralentissement généralisé du take-up bureau en 2020, nous avons axé nos prévisions uniquement sur l'activité investissement. Au cours du troisième trimestre, il a été constaté, dans plusieurs pays, une reprise des take-up, dont plusieurs de nos projets ont profité, générant une marge additionnelle dans les projets pré-vendus. Quoiqu'il en soit, le home working aura montré ses limites, activant la demande pour de nouveaux espaces de bureaux, hautement **durables** et pouvant accueillir une manière post-covid/covid safe de travailler, ou new (ou encore Hybryd) Way of Working (**NWOW**). Cette demande est dans la plupart des cas difficilement conciliable avec le bâti obsolète.

Cessions : Accordant une priorité à la rotation du capital investi, ATENOR a conclu en 2021 plusieurs transactions majeures pour un total de € 317,10 M. Ce montant correspond à la somme de la trésorerie encaissée et de la réduction de l'endettement bancaire dédié en ce qui concerne les seuls projets Vaci Greens F, HBC, Buzz et Dacia 1.

La marge brute moyenne générée par ces 4 cessions est de l'ordre de € 785/m² sur la durée totale de leur développement, largement supérieure à la marge brute moyenne minimale retenue dans la modélisation financière (€ 400/m²).

L'ensemble de ces transactions a eu un effet combiné marquant en terme de résultat, de trésorerie et de réduction de l'endettement. Nous réalisons également des records historiques de vente en résidentiel, tant en Europe de l'Ouest qu'en Europe Centrale. Les ventes d'appartements s'élèvent à 470 unités. Les appartements vendus en Hongrie et en Roumanie ne contribueront toutefois aux résultats que lors de leur livraison, eu égard aux principes comptables IFRS 15.

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

Les 4 axes de la politique de durabilité d'ATENOR sont repris dans le Sustainability Report 2021 :

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

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

Par son métier de développeur immobilier, la contribution environnementale est validée par les certifications existant dans

la profession, dont nous privilégions Breeam pour les bureaux et les performances énergétiques pour le résidentiel. Nous veillerons à ce que, dès 2023, tous nos projets soient « Taxonomy aligned ».

Par son positionnement urbain, ATENOR s'inscrit pleinement dans le Sustainable Development Goal 11 et veille à avoir un impact social positif dans les villes où elle est active.

Enfin, en matière de gouvernance d'entreprise, les bonnes pratiques applicables aux sociétés cotées sont étendues à tous les domaines de la gestion du groupe.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les informations relatives à l'utilisation d'instruments financiers dérivés sont données dans le rapport financier annuel.

STOCK OPTION PLANS

Le 4 mars 2021, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2021) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2021 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 29 mars 2024, du 10 au 31 mars 2025 et du 10 au 31 mars 2026 après chaque publication des résultats annuels.

AUTRES INFORMATIONS

La société n'a ni succursale, ni activité en R&D.

APPLICATION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)

Les informations financières de l'exercice 2021 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

AFFECTATION BÉNÉFICIAIRE (RÉSULTATS STATUTAIRES D'ATENOR SA)

Les comptes annuels statutaires de la SA ATENOR font apparaître un bénéfice social de l'exercice de € 68.354.561,94 (contre € 26.069.455,72 en 2020).

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2021 s'explique principalement par la perception de dividendes (Atenor Group Participations, City Tower, Mons Properties et Atenor Luxembourg), l'enregistrement de plus-values réalisées lors des cessions des sociétés NGY et Victoriei 174 ainsi que la prise en charge des frais généraux, des frais de structure et des charges financières liées principalement aux emprunts obligataires et aux programmes CP/MTN et EMTN.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2021 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice

d'ATENOR SA comme suit :

Bénéfice de l'exercice	€ 68.354.561,94
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€ 77.835.997,37
Bénéfice à affecter	€ 146.190.559,31
Tantièmes	€ 410.000,00
Affectation à la réserve légale	€ 137.291,50
Affectation à la réserve pour actions propres	€ -
Rémunération du capital	€ 17.878.666,30
Bénéfice à reporter	€ 127.764.601,51

PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 22 avril 2022 le versement, au titre de l'exercice 2021, d'un dividende brut de 2,54 euros par action (en hausse de 5% par rapport à 2020), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,778 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 28 avril 2022.

- Date de détachement : 26 avril 2022
- Date de l'arrêté : 27 avril 2022
- Date de paiement : 28 avril 2022

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise comprenant, entre autres, le rapport de rémunération, la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires, référence est faite au corporate governance statement.

Elle fait partie intégrante du présent rapport de gestion et est également reprise dans son intégralité dans le rapport annuel.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

En date du 8 mars 2022, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2022) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2022 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 10 au 31 mars 2025, du 10 au 31 mars 2026 et du 10 au 31 mars 2027.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2021 n'est à signaler.

PERSPECTIVES POUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE 2022

Le portefeuille de projets a été activement travaillé au cours de ces deux dernières années. Il en résulte une maturité effective des projets sur le cycle de création de valeur, illustrée par la hausse des superficies en demande d'autorisation et autorisées.

Nonobstant la possibilité de résurgence de crise sanitaire ou de tensions politiques, le monde immobilier affiche une demande

soutenue, tant commerciale (bureau) que résidentielle pour des immeubles durables. De son côté, le secteur financier recherche activement des investissements répondant à des critères ESG élevés. Par son positionnement urbain, international et durable dans le secteur du développement immobilier, ATENOR se situe à la croisée de ces demandes et à un moment opportun.

Ce positionnement sous-tendra la poursuite de la croissance, sous réserve des conséquences macro-économiques des événements dramatiques actuels en Ukraine.

A ce stade-ci, le conflit n'a pas d'impact direct sur nos activités. A toute fin de précision, ATENOR n'a pas de relations commerciales avec des entreprises ou des entrepreneurs russes ou ukrainiens.

La situation en Ukraine pourrait à terme augmenter les tensions pré-existantes au conflit sur les marchés de certains matériaux de construction ou de la main d'œuvre.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

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

Au 31 décembre 2021, ATENOR n'est confrontée à aucun litige matériel.

ADMINISTRATION

- Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021.
- Le Comité de Nomination et de Rémunération vous propose de renouveler les mandats d'Administrateur de la S.à.r.l. Luxempart Management représentée par Monsieur John Penning et de la SA Stéphan Sonneville représentée par Monsieur Stéphan Sonneville. Ces mandats d'une durée de trois ans pourront être rémunérés et arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 avril 2025

La Hulpe, le 8 mars 2022

Pour le Conseil d'Administration.

État consolidé du résultat global

En milliers d'EUR	Notes	2021	2020
Produits des activités ordinaires	3 & 4	174 118	131 989
Chiffre d'affaires		168 068	115 230
Produits locatifs des immeubles		6 050	16 759
Autres produits opérationnels	3 & 4	23 214	48 540
Résultat sur cession d'actifs financiers		4 505	19 283
Autres produits opérationnels	4	18 703	29 261
Résultat sur cession d'actifs non financiers		6	-4
Charges opérationnelles (-)	3 & 4	-133 169	-140 353
Matières premières et consommables utilisés (-)		-361 163	-235 837
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		314 708	184 695
Frais de personnel (-)	5	-4 776	-3 021
Dotations aux amortissements (-)		-788	-619
Ajustements de valeur (-)		-204	-246
Autres charges opérationnelles (-)	6	-80 946	-85 325
Résultat opérationnel - EBIT	3 & 4	64 163	40 176
Charges financières (-)	7	-13 478	-11 438
Produits financiers	7	1 576	1 554
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-2 480	-1 180
Résultat avant impôts		49 781	29 112
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	8	-11 880	-5 148
Résultat après impôts		37 901	23 964
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
Résultat de l'exercice		37 901	23 964
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-168	-165
Résultat Part de Groupe		38 069	24 129

RESULTAT PAR ACTION (En EUR)	Notes	2021	2020
Nombre total d'actions émises	9	7 038 845	7 038 845
dont actions propres		313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6 724 981	6 029 226
Résultat de base par action	9	5,66	4,00
Résultat dilué par action	9	5,66	4,00
Proposition de dividende brut par action	9	2,54	2,42

Autres éléments du résultat global (En milliers d'EUR)	Notes	2021	2020
Résultat Part de Groupe		38 069	24 129
Éléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel	22	-168	-198
Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		18 705	-12 132
Couverture de flux de trésorerie	20	183	-16
Résultat global total du groupe		56 789	11 783
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-168	-165

État consolidé de la situation financière

ACTIFS

En milliers d'EUR	Notes	2021	2020
ACTIFS NON COURANTS		163 092	127 368
Immobilisations corporelles	12	4 480	3 517
Immobilisations incorporelles	11	25	37
Participations mises en équivalence	13	78 729	64 180
Actifs d'impôt différé	18	3 267	5 070
Autres actifs financiers non courants	16	56 986	49 061
Clients et autres débiteurs non courants	16	19 605	5 503
ACTIFS COURANTS		1 066 722	931 074
Stocks	15	932 994	775 706
Autres actifs financiers courants	16	1 523	37 751
Actifs d'impôt exigible	17	3 755	1 751
Clients et autres débiteurs courants	16	24 770	79 052
Paiements d'avance courants	17	25	15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	90 881	30 713
Autres actifs courants	17	12 774	6 086
TOTAL DE L'ACTIF		1 229 814	1 058 442

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

En milliers d'EUR	Notes	2021	2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		301 043	261 212
Capitaux propres - Part du Groupe		298 563	258 564
Capital souscrit	10	133 621	133 621
Réserves	10	180 015	140 016
Actions propres (-)	9 & 10	-15 073	-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle		2 480	2 648
PASSIFS NON COURANTS		510 036	482 617
Passifs non courants portant intérêt	20	478 580	433 001
Provisions non courantes	19	9 526	10 903
Obligation de pension	22	1 094	902
Instruments dérivés	20	184	367
Passifs d'impôt différé	18	594	702
Fournisseurs et autres créditeurs non courants	20	18 791	33 959
Autres passifs non courants	20	1 267	2 783
PASSIFS COURANTS		418 735	314 613
Passifs courants portant intérêt	20	355 963	224 425
Provisions courantes	19	4 512	338
Passifs d'impôt exigible	21	6 995	3 499
Fournisseurs et autres créditeurs courants	20 & 21	42 563	74 097
Autres passifs courants	21	8 702	12 254
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 229 814	1 058 442

État consolidé des flux de trésorerie

(méthode indirecte)

En milliers d'EUR	Notes	2021	2020
Opérations d'exploitation			
Résultat part du groupe		38 069	24 129
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-168	-165
Résultat des participations mises en équivalence		2 480	1 180
Charges d'intérêt		11 617	9 794
Revenus d'intérêt		-1 569	-302
Impôts courants	8	10 013	8 219
Résultat de l'exercice		60 442	42 855
Amortissements (Dotations / Reprises)		788	619
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		204	246
Résultat de change non réalisé		-299	5 264
Provisions (Dotations / reprises)		-551	5 245
Impôts différés (Dotations / Reprises)	8	1 867	-3 071
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-4 511	-19 279
Plans d'options sur actions / IAS 19		0	-1 177
Ajustements pour éléments non monétaires		-2 502	-12 153
Variation de stock		-320 830	-184 954
Variation des créances et autres montants à recevoir		80 562	20 082
Variation des dettes commerciales		8 199	8 287
Variation des dettes fiscales sur salaires		384	-71
Variation des autres créances et dettes		-34 913	28 518
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		-266 598	-128 138
Intérêts reçus		1 569	302
Impôts sur le résultat payés		-8 524	-7 911
Impôts sur le résultat reçus		230	0
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-215 383	-105 045
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-656	-759
Acquisitions d'immobilisations financières		-46 898	-5 684
Nouveaux prêts accordés		-8 005	-36 566
Sous-total des investissements acquis		-55 559	-43 009
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		6	5
Cessions d'immobilisations financières		71 752	0
Remboursements d'emprunts		85	0
Sous-total des investissements cédés		71 843	5
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		16 284	-43 004
Opérations de financement			
Augmentation de capital		0	76 006
Nouveaux emprunts	20	309 743	216 483
Remboursements d'emprunts	20	-54 900	-98 144
Intérêts payés		-8 904	-9 191
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	9	-16 272	-12 284
Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-256
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		229 257	172 614
Variation nette de la période		30 158	24 565
Trésorerie de début d'exercice		67 887	45 447
Variation nette de trésorerie		30 158	24 565
Effet de la variation des taux de change		-5 929	-2 125
Trésorerie de fin d'exercice	16	92 116	67 887

Les éléments marquants des flux de trésorerie 2021 se retrouvent essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 215,38 millions d'euros suite majoritairement aux acquisitions de nouveaux projets et aux développements des projets en cours (voir également Note 15) ;
- la trésorerie d'investissements, en augmentation nette de 15,19 millions d'euros, conséquence de la cession de deux participations roumaines, NGY Propertiers Investment (projet Hermès Business Campus) et Victoriei 174 Business (projet Dacia) compensées par les acquisitions complémentaires de titres dans la participation CCN Development et par les prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également Note 13) ; et
- la trésorerie de financement, en augmentation de 230,35 millions d'euros de par la souscription de nouveaux emprunts (principalement par l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 100 millions d'euros et de financements bancaires).

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2020 se retrouvaient essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 105,04 millions d'euros suite majoritairement aux développements des projets en cours (voir également Note 15) ;
- la trésorerie d'investissements, en diminution de 43 millions d'euros, conséquence des acquisitions des participations De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade et Laakhaven Verheeskade II et prêts accordés à ces dernières (voir également Note 13) ; et
- la trésorerie de financement, en augmentation nette de 172,61 millions d'euros de par la souscription de nouveaux emprunts (principalement par l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 100 millions d'euros et de financements bancaires) et de l'augmentation de capital (+76,01 millions d'euros) au cours de l'exercice.

État consolidé des variations des capitaux propres

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2020										
Solde d'ouverture au 01.01.2020		57 631	-	-351	-15 073	162 795	-643	-20 108	2 797	187 048
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	24 129	-	-	-165	23 964
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-	-	-16	-	-	-198	-12 132	-	-12 346
Résultat global total		-	-	-16	-	24 129	-1 98	-12 132	-165	11 618
Augmentation de capital		14 408	61 582	-	-	-	-	-	-	75 990
Dividendes payés	9	-	-	-	-	-12 284	-	-	-	-12 284
Actions propres	10 & 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-1 176	-	-	-	-1 176
Autres		-	-	-	-	-	-	-	16	16
Solde de clôture au 31.12.2020		72 039	61 582	-367	-15 073	173 464	-841	-32 240	2 648	261 212
2021										
Solde d'ouverture au 01.01.2021		72 039	61 582	-367	-15 073	173 464	-841	-32 240	2 648	261 212
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	38 069	-	-	-168	37 901
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-	-	183	-	-	-168	18 705	-	18 720
Résultat global total		-	-	183	-	38 069	-168	18 705	-168	56 621
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	9	-	-	-	-	-16 272	-	-	-	-16 272
Actions propres	10 & 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
Solde de clôture au 31.12.2021		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043

⁽¹⁾ Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Il a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent par la sortie du périmètre de 2 entités roumaines et la cession du projet Hongrois Vaci Greens F (+21,25 millions d'euros) compensées par la dégradation du HUF et du RON au cours de l'année (-2,54 millions d'euros). Voir également Note 16 (Actifs financiers) et Note 2 (Gestion des risques).

La variation des capitaux propres de l'exercice 2021 est essentiellement marquée par le résultat global total de l'année (56,62 millions d'euros) diminué du paiement des dividendes (-16,27 millions d'euros).

Notes relatives aux états financiers contrôlés

► NOTE 1 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

1. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables applicables à la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2021 n'ont pas été modifiés par rapport à ceux qui ont été utilisés pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Commentaire Covid-19

La pandémie du Covid 19 n'a pas eu d'influence sur les règles d'évaluation.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons aux commentaires repris dans le rapport de gestion (cf. supra).

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2021 dans l'Union Européenne:

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 *Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2*
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : *Allègements de loyer liés à la COVID-19* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juin 2020)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusqu'au 1^{er} janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021)

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2021, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

Normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2021 :

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : *Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} avril 2021)
- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires – Coût d'exécution du contrat*

(applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)

- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat*: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

ATENOR n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. ATENOR poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations. L'application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2022 ne devrait pas avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 mars 2022.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'ATENOR SA et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement ainsi que les participations dans des coentreprises.

Il y a contrôle dans une filiale lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur la participation ;
- Est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de

- son implication dans la participation ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements.

En règle générale, le contrôle est présumé exister lorsque le Groupe détient au moins 50% des titres.

Les filiales sont consolidées selon la méthode d'intégration globale à partir de la date de la prise du contrôle jusqu'à la perte du contrôle. Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Une coentreprise est un partenariat né d'un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise et ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle est conjoint lorsque toutes les parties partageant le contrôle doivent agir de concert et prendre les décisions relatives aux activités pertinentes de la coentreprise à l'unanimité.

Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Selon cette méthode, les participations sont initialement enregistrées à leur coût d'acquisition. Cette valeur est ensuite ajustée afin de tenir compte de la quote-part du Groupe dans les bénéfices ou pertes non distribués depuis l'acquisition.

Les états financiers des filiales et des coentreprises sont établis pour la même période de rapport qu'ATENOR SA. Des règles d'évaluation uniformes sont appliquées.

Les états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur conformément au traitement des différentes catégories d'actifs et de passifs financiers défini par IFRS 9.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

L'état consolidé de la situation financière présente une classification des actifs et des passifs en courants et non courants. Cette classification est basée sur la durée. Lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 12 mois, les actifs et passifs sont repris en « courant ». Lorsque la durée est supérieure à 12 mois, ils sont repris en « non courants ».

2.1. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations corporelles sont soumises à l'application des dispositions relatives aux dépréciations d'actifs (IAS 36) et à la

durée d'utilité des composantes significatives des actifs (IAS 16). Les terrains, installations et machines détenus en vue de leur utilisation dans la production de biens et de services, ou pour des buts administratifs, sont évalués initialement à la valeur d'acquisition sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuellement reconnues.

La valeur d'acquisition comprend toutes les charges directement imputables, nécessaires pour mettre l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. L'amortissement est calculé sur base de la durée de vie économique estimée et évaluée sur une base annuelle, déduction faite de la valeur résiduelle si celle-ci est significative. Les coûts d'emprunts sont activés le cas échéant en immobilisations corporelles dans les conditions prévues par IAS 23. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des actifs à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte de la valeur résiduelle des actifs concernés, lorsque celle-ci est significative. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ».

Constructions:	20 - 33 ans
Installations et équipements:	10 - 15 ans
Machines:	3 - 8 ans
Matériel informatique:	3 - 10 ans
Mobilier:	2 - 10 ans
Matériel roulant:	4 ans
Aménagement locaux loués:	sur la durée du bail (9 ans)

Le profit ou la perte résultant de la cession ou la désaffectation d'une immobilisation corporelle correspond à la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'immobilisation corporelle. Cette différence est prise en compte de résultats.

Les terrains sont supposés avoir une durée de vie illimitée et ne sont pas amortis.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en compte de résultats au moment où elles sont encourues. Une telle dépense n'est activée que quand il peut être démontré clairement qu'elle a débouché sur une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'immobilisation corporelle par rapport à sa performance normale initialement estimée.

2.2. Immobilisations incorporelles (autres que goodwill)

Les immobilisations incorporelles sont évaluées initialement au coût. Les immobilisations incorporelles sont reconnues à l'actif s'il est probable que des avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Après sa comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des dépréciations d'actifs.

Les immobilisations incorporelles d'ATENOR comprennent principalement les logiciels.

Les immobilisations incorporelles ont une durée de vie économique déterminée et sont par conséquent amorties selon la méthode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique «Dotations aux amortissements (-)».

Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles:

Sauf pour les immobilisations incorporelles en cours qui sont soumises à un test de perte de valeur annuel, les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'un test de perte de valeur uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation (valeur d'utilité) ou leur vente (juste valeur diminuée des coûts de la vente).

Si un actif ne génère pas de flux de trésorerie indépendants de ceux d'autres actifs, le Groupe procède à une estimation du montant recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) à laquelle appartient cet actif. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif ou d'une UGT.

Une perte de valeur est le montant pour lequel la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable.

Lorsqu'une perte de valeur est reprise ultérieurement, la valeur comptable de l'actif ou d'une UGT est augmentée pour atteindre l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, sans toutefois être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif ou cette UGT au cours d'exercices antérieurs.

2.3. Goodwill

Le goodwill constitue la différence entre le coût d'acquisition déterminé lors d'un regroupement d'entreprises et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis.

Lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs autres entités qui ne constituent pas des «business», le regroupement n'est pas qualifié de «business combination». Quand il s'agit d'un groupe d'actifs ou d'actifs nets qui ne constituent pas un «business», le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Et une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill.

Cet excédent n'est pas comptabilisé séparément comme

« goodwill » mais est réparti entre les actifs et passifs identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, à leur juste valeur majorée du « surprix » payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

2.4. Actifs non courants détenus en vue d'être cédés et activités abandonnées

Le Groupe comptabilise un actif non courant (ou toute entité destinée à être cédée) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est ou sera recouvrée principalement par la voie d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont évalués au plus bas de leur valeur comptable ou de leur juste valeur diminuée des coûts de vente.

Une activité abandonnée est une unité (ou un groupe d'unités) génératrice de trésorerie qui a soit été cédée ou qui est détenue en vue d'être cédée. Elle figure au compte de résultats sous un montant unique et ses actifs et passifs sont présentés au bilan séparément des autres actifs et passifs.

2.5. Stocks

Les stocks constitués des projets immobiliers sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunt.

Tous les projets en développement dans les pays étrangers restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur apportée par ATENOR et justifient le maintien d'une valeur d'actif «at cost» aussi longtemps que le projet démontre sa faisabilité et sa rentabilité quels que soient les aléas des valeurs de marché.

Un projet abandonné et/ou dont la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable en stock, fait l'objet d'une correction de valeur appropriée.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets.

Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks comptabilisé en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

2.6. Provisions

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à la date du bilan et au plus tard lors de l'approbation des états financiers consolidés par le Conseil d'Administration. Les provisions enregistrées répondent à la triple condition de résulter d'une transaction ou d'un événement passé, d'avoir une probabilité d'entraîner une sortie de ressources et de pouvoir estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

Les provisions font l'objet d'une actualisation afin de tenir compte de l'écoulement du temps. Chaque année, ATENOR revoit les taux d'actualisation utilisés pour chacune de ses provisions.

Dans l'application des règles d'évaluation, la constitution de provisions pour charges à payer constitue une matière soumise à jugement.

Pour ce qui concerne les risques et engagements pour lesquels un décaissement effectif est contesté et jugé peu probable, ATENOR fournit des indications qualitatives en notes 2, 24 et 26 (Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

2.7. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

Le taux utilisé pour déterminer ces coûts correspondra à la moyenne pondérée des coûts d'emprunt applicables aux emprunts spécifiques ou généraux contractés pour financer les projets immobiliers concernés.

ATENOR démarre la capitalisation des coûts d'emprunt dès que les permis indispensables à la préparation de l'actif ont été délivrés et que la mise en œuvre du chantier est effectivement lancée.

La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue pendant

les périodes longues au cours desquelles le cours normal du développement du projet est interrompu.

La capitalisation des coûts d'emprunt est stoppée en cas de ventes d'unités résidentielles et de bureaux en cours de construction.

2.8. Instruments financiers

2.8.1 Classification et évaluation initiale des actifs et passifs financiers

Les actifs et passifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, à l'exception des créances commerciales évaluées à leur valeur de transaction pour autant que le contrat ne comporte pas une composante financement importante.

Les coûts de transaction, directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission de cet actif ou passif financier, sont ajoutés ou déduits de la juste valeur des actifs ou passifs financiers (à l'exception des actifs ou passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net), selon le cas.

Les actifs financiers comprennent les prêts à des parties liées, les créances, y compris les créances clients et autres créances, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les dettes commerciales, les emprunts financiers, les instruments financiers dérivés.

Les acquisitions et les ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction.

Les actifs et passifs financiers sont compensés et le montant net est présenté dans l'état consolidé de la situation financière s'il existe un droit légal actuellement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il existe une intention de régler sur une base nette, de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

2.8.2 Evaluation subséquente des actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe sont classés en deux catégories :

- (a) Les actifs financiers au coût amorti
- (b) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

(a) Actifs financiers au coût amorti :

Les actifs financiers au coût amorti sont ensuite évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) et sont soumis à une dépréciation. Les gains et les pertes sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'actif est décomptabilisé, modifié ou déprécié.

Les actifs financiers du Groupe au coût amorti comprennent les créances commerciales, le prêt à une entreprise associée et les autres actifs non courants.

(b) actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les seuls actifs financiers subséquentement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont les instruments dérivés lorsque la position est positive et les certificats immobiliers Beaulieu. Voir les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat en 2.8.3.

2.8.3 Évaluation subséquente des passifs financiers

Aux fins de l'évaluation subséquente, les passifs financiers sont classés en deux catégories :

- (a) Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.
- (b) Les passifs financiers au coût amorti

(a) Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprennent seulement les instruments financiers dérivés. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie sont reconnues directement dans les capitaux propres. La partie non effective est reconnue en résultat. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs financiers lorsque la juste valeur est négative.

(b) Les passifs financiers au coût amorti

Les passifs financiers au coût amorti incluent les dettes commerciales ainsi que les emprunts financiers. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêt sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

En ce qui concerne les emprunts financiers, les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.

2.8.4 Décomptabilisation

Un actif financier est décomptabilisé uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsque cet actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont transférés à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de

la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque ses obligations sont acquittées, annulées ou arrivent à échéance. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée et à payer, y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs repris, est comptabilisée en résultat.

2.8.5 Dépréciation d'actifs financiers

Un modèle de perte de crédit attendue est appliqué sur les actifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs suivants sont inclus dans le périmètre d'évaluation de dépréciation éventuelle :

- Créances commerciales
- Actifs de contrats
- Créances et prêts courants/non-courants à des parties liées
- Trésorerie et équivalents de trésorerie

Concernant les créances commerciales et les actifs de contrats, la méthode simplifiée est utilisée, c'est-à-dire, l'évaluation de la perte attendue sur toute la durée de vie (IFRS 9.5.5.15). Concernant les autres actifs financiers, une évaluation de la perte attendue sur une période de 12 mois est réalisée.

Lors de chaque clôture, une évaluation du risque est réalisée afin de confirmer que le risque de crédit associé à l'actif financier n'a pas augmenté considérablement depuis la comptabilisation initiale.

Les pertes de crédit attendues sont évaluées pour chaque actif financier sur une base individuelle et sont généralement non significatives compte tenu des garanties qui existent (actif physique, titres, acompte, diverses garanties).

2.8.6 Juste valeur

Le Groupe évalue la juste valeur de ses actifs et passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur :

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances commerciales, des dettes commerciales, de la charge à payer au titre de la rémunération et des avantages et des autres charges à payer est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

2.9. Risque de change

Le Groupe dispose d'actifs étrangers et considère la devise de chaque pays comme la devise «fonctionnelle» au sens de IAS 21 qui traite des «effets des variations des cours des monnaies étrangères» dans les états individuels de chaque entité et définit la manière de convertir en euros (monnaie de présentation) les états financiers de filiales étrangères tenus dans une autre devise.

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle a été choisie sur base des besoins opérationnels d'exécution des projets.

Le groupe est exposé aux variations des devises des pays dans lesquels il exerce ses activités. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale. La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion, comptabilisés directement dans la rubrique des écarts de conversion des capitaux propres.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9. Les écarts de conversion sur les éléments couverts ou les instruments de couverture sont directement comptabilisés à leur juste valeur dans les capitaux propres en ce qui concerne la couverture de flux de trésorerie.

Pour davantage d'informations, veuillez-vous référer à la « Note 16 – Actifs financiers courants et non courants ».

2.10. Information sectorielle

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

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

2.11. Produits des activités

ATENOR est partie à des transactions complexes en matière immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Les principes de reconnaissance des revenus sont applicables tant dans les opérations qualifiées de «share deal» que de «asset deal», pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement.

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus à l'avancement en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, ou aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur.

Les revenus sont reconnus à l'avancement ou « at a point in time » selon des obligations de performance conformes à l'IFRS 15 dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par ATENOR à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

Les ventes d'immeubles réceptionnés sont enregistrées « at a point in time » qui correspond à la date de signature du compromis de vente. Les ventes d'immeubles en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. ATENOR utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat ;
- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

2.12. Impôts et impôts différés

Les impôts de la société sont basés sur le résultat de l'année et incluent les impôts de l'exercice et les impôts différés. Ils sont repris dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments directement repris dans les fonds propres, auquel cas ils sont directement comptabilisés dans les fonds propres.

L'impôt de l'exercice est le montant des impôts à payer sur base du bénéfice imposable de l'exercice, ainsi que les rectifications éventuelles portant sur des exercices antérieurs. Il est calculé sur base des taux d'imposition locaux en application à la date de clôture.

Des impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables ou déductibles, à l'exception de la comptabilisation initiale du goodwill, d'un actif ou d'un passif dans une transaction, qui n'est pas un regroupement d'entreprises, et qui au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable.

En cas d'acquisition d'actifs (immobiliers), aucun impôt différé n'est reconnu, et l'actif est reconnu à sa juste valeur majorée le cas échéant du surprix payé.

Les différences temporelles sont les différences entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan et sa base fiscale.

Un passif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables. Un actif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible.

Les actifs d'impôts différés concernant les reports de pertes fiscales et les crédits d'impôts ne sont reconnus que dans la mesure où il existe des indications convaincantes que des bénéfices futurs imposables seront disponibles pour utiliser ces actifs fiscaux. À chaque date de clôture, ATENOR reconsidère les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées.

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

2.13. Contrats de location

Au début d'un contrat, le Groupe évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pendant un certain temps et moyennant une contrepartie.

En tant que preneur :

À la date de début du contrat, le Groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif représentant l'obligation de payer les loyers, à l'exception des contrats de location à court terme (durée de 12 mois ou moins) et des contrats relatifs à des actifs de faible valeur. Pour ces contrats, le Groupe comptabilise les loyers en charge d'exploitation sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Les contrats de location conclus par le Groupe concernent principalement des immeubles et des véhicules.

Les actifs au titre de droit d'utilisation sont évalués au coût diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés et ajusté afin de tenir compte des réévaluations des obligations locatives. Le coût comprend le montant initial de l'obligation locative, les loyers payés à la date de début ou avant cette date ainsi que les coûts directs initiaux. Les actifs au titre de droit d'utilisation sont amortis linéairement sur la période la plus courte entre la durée du contrat et la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Ils font l'objet de tests de perte de valeur tel que décrit au point 2.2.

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés. Celle-ci est calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location si ce taux peut facilement être déterminé. Si tel n'est pas le cas, le Groupe utilise son taux d'emprunt marginal. La valeur des obligations locatives est par la suite augmentée afin de tenir compte des intérêts, diminuée des paiements de loyers effectués et réévaluée en cas de modifications apportées aux contrats de location.

En tant que bailleur :

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur exclusivement pour des immeubles. Il s'agit soit d'immeubles acquis en vue d'être développés et qui sont loués jusqu'au début de leur développement, soit d'immeubles destinés à la vente, réceptionnés et loués en tout ou en partie. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple, les avantages et les risques inhérents à la propriété de l'immeuble n'étant pas transférés au preneur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat.

ATENOR expose, le cas échéant les jugements et formule les hypothèses en vue de l'application des méthodes comptables d'ATENOR et de chaque entité lorsqu'ils ont une incidence sur les états financiers.

2.14. Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur actualisée de l'obligation en matière de prestations déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassée en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

2.15. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

Le Groupe a émis des plans d'options fondés sur des actions. Pour les transactions dont le paiement est fondé sur des actions

et qui sont réglées en trésorerie, le Groupe évalue les biens ou les services acquis, ainsi que le passif encouru, à la juste valeur de ce passif. Jusqu'au règlement du passif, le Groupe réévalue la juste valeur à chaque date de clôture ainsi qu'à la date de règlement, en comptabilisant en résultat de la période toute variation de juste valeur.

En général, pour les paiements en actions auxquels IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des bénéficiaires reçues en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Le montant total à imputer en charges linéairement sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options attribuées.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution ainsi qu'à chaque date de clôture en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'options qui devraient être exercées. Chaque année, à la date de clôture bilantaire, le Groupe revoit ses estimations d'une part, basées sur le cours de l'action Atenor intégrée dans le bilan de la société visée par les options émises et d'autre part sur le solde des options devant encore être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et le passif est corrigé en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), le passif est décomptabilisé. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

Les autres paiements faits au personnel et fondés sur des actions sont également comptabilisés sous les capitaux propres en application de IFRS 2 et pris en charge sur la période d'attribution (« vesting period »).

2.16. Actions propres

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres. Le résultat n'est pas affecté par ces transactions, c'est-à-dire qu'aucun gain ou perte ne doit être comptabilisé dans le compte de résultat lorsqu'une entité achète, vend, émet ou annule ses propres instruments de capitaux propres. Toute contrepartie payée ou reçue doit être comptabilisée directement dans les capitaux propres.

3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables

qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

- La reconnaissance à l'avancement des revenus générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Les actifs d'impôts différés (et plus particulièrement ceux qui sont liés aux pertes et avoirs fiscaux récupérables) sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.
- La valorisation à la juste valeur des prix complémentaires liés à des actifs cédés sur base d'événements nouveaux survenus durant l'exercice.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.

► NOTE 2 - GESTION DES RISQUES

ATENOR a pour activité le développement urbain, durable et international.

ATENOR est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement.

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

1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS ET AUX SECTEURS D'ACTIVITÉ

Risque opérationnel lié aux règles d'urbanisme

ATENOR et ses filiales sont tenues de respecter les règles d'urbanisme. ATENOR acquiert régulièrement des terrains, des bâtiments existants ou des sociétés détenant des actifs en anticipation d'une évolution ou d'une modification des règles d'urbanisme par les autorités politiques et/ou administratives. Il peut s'avérer que le changement anticipé des règles d'urbanisme, généralement en ce qui concerne le zonage ou

le gabarit autorisé des constructions, n'est pas conforme aux attentes ou que les changements prennent plus de temps que prévu ou soient soumis à des conditions imprévues. De telles situations peuvent conduire le Groupe à adapter les projets afin de limiter leur impact. ATENOR reste attentive aux conséquences techniques et financières de ces situations.

D'une manière générale, le Groupe acquiert un projet sans permis de construire et est donc exposé au risque que le permis ne soit pas accordé ou qu'il soit accordé avec un retard significatif par rapport aux attentes initiales ou à ce que le permis nécessite une refonte fondamentale du projet initial.

Compte tenu de la spécificité de l'activité d'ATENOR, il est nécessaire de se consacrer à l'obtention de tous les permis requis, en s'adaptant le cas échéant aux conditions imposées par les autorités publiques. Dans certains cas, la décision d'accorder un permis peut faire l'objet d'un recours.

Si le risque inhérent aux règles d'urbanisme se matérialise (y compris le défaut d'obtention d'un permis), il pourrait, dans certains cas, avoir un impact sur le délai de remise d'un projet et/ou son coût d'achèvement, ce qui dans les deux cas aura un impact sur la rentabilité du projet tant en Belgique qu'à l'étranger. La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme moyenne et peut concerner des projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

Risque opérationnel lié à l'activité de développement

Avant d'acquiescer un projet, ATENOR mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (tels que les nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement, faillite ou difficultés importantes affectant une entreprise générale et/ou ses sous-traitants, etc.) et des risques imprévus peuvent survenir dans des projets développés par le groupe, entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget voire une modification substantielle du projet initialement envisagé.

Dans le contexte spécifique d'une crise économique, financière ou (géo)politique, de par nature impossible à prévoir, certains projets pourraient être affectés par des retards dus au possible ralentissement des administrations compétentes dans l'octroi d'autorisations, sans qu'il soit possible d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie. La spécificité de ces risques concerne l'extension des périodes de résolution des problèmes rencontrés et les montants à mettre en jeu pour maintenir l'équilibre financier aboutissant à une performance mesurée en termes de taux de rendement interne. En outre, ATENOR reste tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux et/ou de logements pourrait rapidement dépasser la

demande et l'exposer à un risque de baisse des loyers et/ou de baisse de la valeur de revente d'un projet.

Le choix de la localisation des projets aux endroits stratégiques des villes constitue un critère fondamental à la base de leur rentabilité. Le choix des projets reste toutefois un risque inhérent à l'activité immobilière.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs/acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le Groupe est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, ATENOR a, depuis de nombreuses années, mis en place et affiné des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel.

Malgré ces systèmes et son personnel expérimenté, le risque reste important. S'ils se matérialisent, ces risques, susceptibles de se produire de façon modérée, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par une hausse des coûts des prestataires et une baisse de la collecte des loyers ou des ventes attendus) et in fine sur la rentabilité attendue des projets concernés et, par conséquent, sur la contribution d'un ou plusieurs projets aux résultats d'ATENOR.

Risque de défaillance ou de litige avec les contreparties

Les principales contreparties du Groupe sont les sociétés de construction, les acquéreurs de projets et certains grands locataires de projets.

ATENOR sélectionne ses principales contreparties en fonction des besoins de chaque projet. Pour les investisseurs pouvant acquérir un projet, ATENOR vérifie la réputation et la solvabilité de l'acquéreur potentiel. En ce qui concerne la location de biens immobiliers développés par le Groupe, ATENOR conclut des contrats de location avec des locataires et supporte donc le risque de contrepartie pendant la durée du bail.

Il existe un risque important de défaut de ces contreparties, qui pourrait affecter les résultats d'ATENOR s'il devait se produire. ATENOR considère la probabilité de survenance de ce type de risque comme moyenne.

Par ailleurs, ATENOR développe certains projets en partenariat avec d'autres acteurs actifs au sein ou à l'extérieur du secteur immobilier ou en tant qu'investisseurs professionnels. Ces partenariats présentent également des risques en termes de litiges pouvant survenir entre les partenaires quant à l'orientation du projet ou à sa commercialisation. Au cours des dix dernières années, un certain nombre de litiges se sont produits avec certains (anciens) partenaires, qui ont pu être résolus dans le cadre des budgets fixés pour les projets concernés, ce qui

explique pourquoi la probabilité de survenance de ce risque reste moyenne mais limitée en termes d'impact financier.

Risque lié à la conjoncture économique

Les résultats d'ATENOR sont liés à la valeur de revente de ses projets. À cet égard, elle est exposée à des conditions économiques qui influencent le secteur de l'immobilier en général, y compris les marchés de bureaux et résidentiels dans lesquels ATENOR est active.

Les marchés de l'immobilier (résidentiel et de bureaux) dépendent d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des immeubles de bureaux ou résidentiels développés par le Groupe et d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé, des ménages et des acteurs du secteur public, candidats locataires de ces biens. Le marché résidentiel reste tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition et logement). Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services.

En cas de dégradation de la situation économique dans un des pays dans lequel ATENOR est active, les perspectives de résultat pourraient en conséquence être revues à la baisse. Cette situation affecterait les résultats des projets arrivés à échéance inclus dans le compte de résultat de l'exercice considéré et entraînerait une réduction ou un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession d'immeubles de bureaux et une réduction de la valeur du bien à vendre et in fine de la marge attendue sur le projet. Ce risque peut être considéré comme ayant une probabilité d'occurrence moyenne étant donné que ses effets économiques et financiers sont étalés dans le temps.

Dans le contexte spécifique d'une crise économique, financière ou politique, il pourrait y avoir, pour certains projets, un décalage temporel dû à un éventuel ralentissement dans l'obtention des autorisations gouvernementales avant que le produit des ventes ne soit comptabilisé dans le compte de résultat, sans qu'il ne soit possible d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie.

2. RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE D'ATENOR

Risque lié à la cession des actifs immobiliers

Les bénéfices d'ATENOR dépendent principalement de la cession de ses projets. Ses résultats peuvent dès lors fluctuer de manière significative d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. Ce risque est lié au risque de cycle économique et a la même probabilité d'occurrence. ATENOR estime comme modérée la probabilité de survenance de ce risque. Si ce risque devait affecter un projet dont la contribution est censée intervenir au cours d'un exercice donné, il pourrait avoir potentiellement un impact négatif significatif sur les résultats de fin d'année d'ATENOR.

ATENOR est exposée à des risques en termes de liquidité et de financement.

Le développement des projets d'ATENOR nécessite des fonds propres importants, basés sur une diversification des sources de financement, qui sont partiellement obtenus sur les marchés de capitaux (sous forme d'émissions obligataires ou de billets de trésorerie) ou par des emprunts auprès de grandes banques nationales et internationales (au niveau d'ATENOR ou des Filiales concernées par le projet à développer).

ATENOR et ses Filiales ont pour objectif d'obtenir les financements nécessaires pour mener à bien la construction de leurs projets immobiliers. Le financement couvre généralement toute la période de construction, en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, en général un an après la fin des travaux. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en termes de valorisation du projet, ATENOR peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant les projets.

Dans le cadre du financement des projets, même lorsque ceux-ci ne sont pas directement détenus par les filiales d'ATENOR, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement gagés au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant ATENOR, les détenteurs de dettes, garanties par des sûretés, seront remboursés avec les produits de la valeur mobilière qu'ils détiennent par priorité sur les détenteurs d'obligations. Si des événements similaires affectent une des filiales d'ATENOR, les créanciers des filiales d'ATENOR dont les dettes sont garanties ou pas par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des filiales.

Le risque de liquidité et de financement pourrait avoir un impact significatif mais la probabilité de survenance de ce risque est faible. Néanmoins, le groupe reste exposé au risque de ne pas avoir la possibilité de rembourser un prêt à son échéance en raison d'un décalage de trésorerie entre les fonds investis dans des projets en développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets.

Le groupe reste également exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se matérialise, il pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats d'ATENOR. En conséquence, le Groupe pourrait se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme et échéants au cours de l'exercice ou ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers les fournisseurs, ce qui ralentirait ou interromprait les travaux en cours. Ces difficultés affecteraient les projets concernés. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière et les perspectives d'ATENOR ainsi qu'avoir

un impact sur sa capacité à respecter ses obligations en vertu des Obligations.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et le financement des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur la base de taux à court terme, Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues, le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Ces circonstances limitent la variation des taux d'intérêt. Les coûts de financement représentent 6 à 8 % du budget total d'un projet. En conséquence, la sensibilité aux variations des taux à court terme est relativement faible, la probabilité d'occurrence reste limitée et l'impact sur le compte de résultat de l'année en cours serait compris entre 500.000 et 1 million d'euros.

ATENOR ne recourt à des instruments dérivés qu'à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie (cash flow hedge) sont reconnues directement dans les autres éléments du résultat global. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur (fair value hedge) sont comptabilisés au compte de résultats de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

Risque de change

Le Groupe dispose, via des filiales actives en promotion immobilière, d'actifs étrangers situés hors de la zone euro, à savoir en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume Uni.

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de l'IAS 21. Ce standard et le Règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des « effets des variations des taux de change » sur les états financiers de chaque entité et définissent les modalités de conversion de ces états financiers (établis dans une autre devise) en euros (devise de présentation).

Le Groupe est exposé aux fluctuations des devises des pays dans lesquels il opère notamment le forint hongrois (« HUF »), le lei roumain (« RON »), le zloty polonais (« PLN ») et la livre sterling (« GBP »). Les transactions en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la fin de l'exercice, les actifs et les passifs des activités à l'étranger sont convertis en devise de présentation du groupe (EUR) au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les comptes de résultats des activités étrangères sont convertis en

EUR au taux moyen calculé sur la moyenne des taux mensuels de clôture. Les éléments constitutifs des capitaux propres des actionnaires sont convertis au taux de change historique. Les différences de change générées par la conversion des capitaux propres des actionnaires aux taux de change utilisés en vigueur à la date de la clôture sont prises en autres éléments du résultat global (écart de conversion). Par ailleurs, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception du retraitement des avances intra-groupe faisant partie de l'investissement net dans la filiale.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9. Les écarts de conversion sur éléments couverts ou instruments de couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres au titre des couvertures de flux de trésorerie.

Les projets en développement en Pologne, Hongrie, Roumanie et Royaume Uni restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur en euros apportée par ATENOR et justifient le maintien d'une valeur d'actif « at cost » aussi longtemps que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité sur la base des paramètres prévalant sur le marché. Si un projet venait à être abandonné et si la valeur nette de réalisation devenait inférieure à la valeur nette comptable en stock, ce projet ferait l'objet d'une correction de valeur appropriée. Un tel scénario n'est actuellement pas envisagé pour les projets en Pologne, en Hongrie, en Roumanie ou au Royaume Uni.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet au Groupe de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet peut notamment refléter la dégradation constatée des devises utilisées et dès lors intégrer le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets. Comme le marché locatif dans lequel ATENOR est active dans les pays précités à l'exception du Royaume-Uni opère essentiellement en euro, aucune couverture de change n'a été réalisée.

Le marché locatif et d'investissement au Royaume-Uni opère principalement en livres sterling et des opérations de change peuvent être utilisées par ATENOR pour couvrir les risques portant sur les marges des projets et les budgets utilisés.

Le risque de change peut survenir lorsque des projets dans l'un des quatre pays mentionnés ci-dessus sont vendus, compte tenu du temps nécessaire pour rapatrier les fonds et liquider les sociétés qui ont détenu les projets. La valorisation de ces fonds dans les comptes locaux entraîne la constatation d'écarts

de change pouvant impacter le compte de résultat consolidé d'ATENOR. Lors d'une cession d'actif ou de la déconsolidation d'une filiale des pays précités, les écarts de conversion comptabilisés sont « recyclés » dans l'état consolidé du résultat global.

3. RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Risque de litige

Des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre d'ATENOR et de ses filiales dans le cadre de leurs activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des anciens ou actuels membres du personnel d'ATENOR, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées. S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie d'ATENOR.

Ce risque est propre à l'activité d'ATENOR et plus généralement au secteur de l'immobilier, compte tenu de l'application de nombreuses lois complexes, en constante évolution pouvant donner lieu à des litiges entre acteurs du secteur. Compte tenu du niveau d'investissement associé à ces opérations, une augmentation du nombre de projets accroît la probabilité de survenance de tels événements.

► NOTE 3 - INFORMATION SECTORIELLE

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

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part,

l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, les Pays-Bas, la France, l'Allemagne, la Grande Bretagne et le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Au 31 décembre 2021, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Centrale au résultat consolidé.

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

Etat consolidé du résultat global	31.12.2021			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
En milliers d'EUR						
Produits des activités ordinaires	74 675	99 443	174 118	68 922	63 067	131 989
Chiffre d'affaires	72 917	95 151	168 068	67 556	47 674	115 230
Produits locatifs des immeubles	1 758	4 292	6 050	1 366	15 393	16 759
Autres produits opérationnels	20 090	3 124	23 214	42 104	6 436	48 540
Résultat sur cession d'actifs financiers	4 505		4 505	19 283		19 283
Autres produits opérationnels	15 579	3 124	18 703	22 825	6 436	29 261
Résultat sur cession d'actifs non financiers	6		6	-4		-4
Charges opérationnelles (-)	-74 932	-58 237	-133 169	-91 280	-49 073	-140 353
Matières premières et consommables utilisés (-)	-269 662	-91 501	-361 163	-138 167	-97 670	-235 837
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	260 788	53 920	314 708	98 318	86 377	184 695
Frais de personnel (-)	-3 912	-864	-4 776	-2 351	-670	-3 021
Dotations aux amortissements (-)	-573	-215	-788	-420	-199	-619
Ajustements de valeur (-)	-256	52	-204	-125	-121	-246
Autres charges opérationnelles (-)	-61 317	-19 629	-80 946	-48 535	-36 790	-85 325
Résultat opérationnel - EBIT	19 833	44 330	64 163	19 746	20 430	40 176
Charges financières (-)	-15 673	2 195	-13 478	-11 352	-86	-11 438
Produits financiers	1 576		1 576	1 553	1	1 554
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-2 480		-2 480	-1 180		-1 180
Résultat avant impôts	3 256	46 525	49 781	8 767	20 345	29 112
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-8 014	-3 866	-11 880	-3 633	-1 515	-5 148
Résultat après impôts	-4 758	42 659	37 901	5 134	18 830	23 964
Résultat après impôts des activités abandonnées						
Résultat de l'exercice	-4 758	42 659	37 901	5 134	18 830	23 964
Eliminations intercos	2 837	-2 837	0	2 557	-2 557	0
Résultat consolidé	-1 921	39 822	37 901	7 691	16 273	23 964
Résultat participations ne donnant pas le contrôle	-168		-168	-165		-165
Résultat Part de Groupe	-1 753	39 822	38 069	7 856	16 273	24 129

ACTIFS	31.12.2021			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
En milliers d'EUR						
ACTIFS NON COURANTS	162 664	428	163 092	126 853	515	127 368
Immobilisations corporelles	4 128	352	4 480	3 009	508	3 517
Immobilisations incorporelles	21	4	25	31	6	37
dont goodwill			0	11	71	82
Participations mises en équivalence	78 729		78 729	64 180		64 180
Actifs d'impôt différé	3 267		3 267	5 070		5 070
Autres actifs financiers non courants	56 914	72	56 986	49 060	1	49 061
Clients et autres débiteurs non courants	19 605		19 605	5 503		5 503
ACTIFS COURANTS	788 665	278 057	1 066 722	532 704	398 370	931 074
Stocks	674 026	258 968	932 994	412 380	363 326	775 706
Autres actifs financiers courants	1 523		1 523	37 751		37 751
Actifs d'impôt exigible	3 551	204	3 755	1 691	60	1 751
Clients et autres débiteurs courants	19 088	5 682	24 770	63 967	15 085	79 052
Palements d'avance courants	25		25	15		15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	80 759	10 122	90 881	15 533	15 180	30 713
Autres actifs courants	9 693	3 081	12 774	1 367	4 719	6 086
TOTAL DE L'ACTIF	951 329	278 485	1 229 814	659 557	398 885	1 058 442

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2021			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
En milliers d'EUR						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	309 152	-8 109	301 043	252 506	8 706	261 212
Capitaux propres - Part du Groupe	306 672	-8 109	298 563	249 858	8 706	258 564
Capital souscrit	133 621		133 621	133 621		133 621
Réserves	188 124	-8 109	180 015	131 310	8 706	140 016
Actions propres (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle	2 480		2 480	2 648		2 648
PASSIFS NON COURANTS	476 249	33 787	510 036	374 566	108 051	482 617
Passifs non courants portant intérêt	460 962	17 618	478 580	337 318	95 683	433 001
Provisions non courantes	4 795	4 731	9 526	1 906	8 997	10 903
Obligation de pension	1 094		1 094	902		902
Instruments dérivés		184	184		367	367
Passifs d'impôt différé	594		594	531	171	702
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	8 775	10 016	18 791	33 909	50	33 959
Autres passifs non-courants	29	1 238	1 267		2 783	2 783
PASSIFS COURANTS	165 928	252 807	418 735	32 485	282 128	314 613
Passifs courants portant intérêt	354 811	1 152	355 963	221 439	2 986	224 425
Provisions courantes	2 135	2 377	4 512	338		338
Passifs d'impôt exigible	4 193	2 802	6 995	1 779	1 720	3 499
Fournisseurs et autres créiteurs courants	32 467	10 096	42 563	35 001	39 096	74 097
Autres passifs courants	8 164	538	8 702	8 642	3 612	12 254
Eliminations intercos / non alloué	-235 842	235 842	0	-234 714	234 714	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	951 329	278 485	1 229 814	659 557	398 885	1 058 442

► NOTE 4 - RESULTATS OPERATIONNELS

EUR Milliers	2021	2020
Total des produits des activités ordinaires	174 118	131 989
dont chiffre d'affaires	168 068	115 230
dont produits locatifs des immeubles	6 050	16 759
Total des autres produits opérationnels	23 214	48 540
dont résultat sur cession d'actifs financiers	4 505	19 283
dont autres produits opérationnels	18 703	29 261
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	6	-4
Total des charges opérationnelles	-133 169	-140 353
Résultat opérationnel	64 163	40 176

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2021 s'établissent à 174,12 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest € 94,77 M, (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, La Sucrerie) pour un total de € 44,85 millions d'euros, (c) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour un total de € 22,75 millions d'euros, ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles University Business Campus II (Varsovie), Nysdam (La Hulpe), Vaci Greens F (avant cession), Arena Business Campus (Budapest), Cloche d'Or (Renault à Luxembourg) totalisant € 6,05 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 23,21 M) comprennent principalement le solde de la facturation des travaux d'aménagements de la Commission Européenne dans l'immeuble The One (€ 4,02 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée en partie à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,76 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 4,46 M). Les cessions des participations de Victoriei 174 (immeuble Dacia) et de NGY (immeuble Hermès Business Campus) à Bucarest (€ 4,50 M) ainsi que le produit de la consolidation fiscale (€ 3,39 M) complètent les autres produits opérationnels.

Pour rappel, les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2020 s'établissaient à 131,99 millions d'euros. Ils comprenaient principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, Les Berges de l'Argentine phase 1) pour un total de 33,28 millions d'euros, (b) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des immeubles de bureaux des projets Au Fil des Grands Prés, Buzz et Vaci Greens E pour un total de 79,03 millions d'euros, ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC), Lakeside et University Business Center (UBC) et Nysdam totalisant 15,29 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 48,54 M) comprenaient principalement le solde du complément de prix brut relatif à la cession de la participation The One Office SA, comme suite à la signature de la convention d'usufruit de l'immeuble avec la Commission Européenne le 29 juin 2020 ainsi que la refacturation des frais d'aménagements (€ 33,81 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,24 M) de même que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 6,51 M).

Le résultat opérationnel 2021 s'élève à 64,16 millions d'euros contre 40,18 millions d'euros en 2020. Il est majoritairement influencé par la vente des immeubles Vaci Greens E et F (€ 41,74 M), des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 6,74 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), du résultat net de la redevance d'usufruit de l'immeuble Beaulieu (€ 3,58 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles principalement de UBC II, du Nysdam et d'Arena Business Campus (total de € 3,51 M).

Les charges opérationnelles sont détaillées dans les notes 5 et 6.

Sur un total de 174,12 millions d'euros de produits des activités ordinaires, une transaction dépasse les 10 %. Il s'agit de la cession de l'immeuble Vaci Greens F (€ 91,47 M). Cette vente représente 53% du total des produits des activités ordinaires.

► NOTE 5 – FRAIS DE PERSONNEL

EUR Milliers	2021	2020
Rémunérations et avantages sociaux directs	-3 711	-2 050
Cotisations patronales d'assurances sociales	-722	-603
Autres frais de personnel	-343	-368
Total frais de personnel	-4 776	-3 021

Emploi en équivalents temps plein	2021	2020
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	50,9	44,8

Les frais de personnel sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent (+1,76 million d'euros), suite essentiellement aux engagements de nouveaux travailleurs au sein du groupe ainsi qu'aux frais relatifs aux SOP 2017 et suivants.

Dix-sept nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2021 et quatre l'ont quitté, ce qui représente, en ETP moyen sur l'année, une hausse de 6,1 personnes par rapport à 2020.

► NOTE 6 – AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

EUR Milliers	2021	2020
Biens et services divers	-54 014	-48 698
Provisions (constitutions – reprises)	551	-5 245
Autres charges	-27 215	-24 928
Pertes (frais de change)	-268	-6 454
Total	-80 946	-85 325

Les autres charges opérationnelles diminuent par rapport à 2020 (4,38 millions d'euros), les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- « **Biens et services divers** » : augmentation principalement due au démarrage des nouveaux projets en portefeuille, notamment Lake City et Renault. Ce poste reprend les prestations et services divers activés en stock des différents intervenants sur les projets en développement ainsi que les honoraires et services divers corporate du groupe ;
- « **Provisions** » : se référer à la Note 19 – page 179
- « **Autres charges** » : enregistrent notamment, en 2021, les droits d'enregistrement sur l'acquisition du projet Renault (12,26 millions d'euros), la rétrocession de la redevance d'usufruit Beaulieu (2,78 millions d'euros), les taxes locales de City Tower (2,15 millions d'euros), les garanties locatives payées dont celles du projet Vaci Greens E (1,84 million d'euros),

la taxe d'urbanisme du projet U'Man (1,63 million d'euros) et la TVA non récupérable du projet Twist (1,17 million d'euros). Ce poste reprend également des taxes d'exploitations diverses ainsi que des précomptes immobiliers.

- « **Pertes (frais de change)** » : les pertes de frais de change sont en diminution par rapport à 2020, exercice qui a enregistré une très forte détérioration tant du zloty polonais que du forint hongrois.

► NOTE 7 – RESULTATS FINANCIERS

EUR Milliers	2021	2020
Charges d'intérêt	-18 046	-14 100
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	6 429	4 306
Autres charges financières	-1 861	-1 644
Produits d'intérêt	1 569	303
Autres produits financiers	7	1 251
Total résultat financier	-11 902	-9 884

En 2021, la charge financière nette s'élève à 11,90 millions d'euros contre 9,88 millions d'euros en 2020. L'augmentation des charges financières nettes (€ +4,14 M) s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +151 M par rapport à 2020). Ces charges financières sont favorablement influencées par la hausse des activations (IAS 23 ; € +2,12 M par rapport à 2020) liées aux développements en cours.

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux emprunts obligataires (9,94 millions d'euros), aux financements bancaires et via CP et (E)MTN d'ATENOR (5,32 millions d'euros) ainsi qu'aux financements des projets dans Leaselex, Immo Silex, Hexaten, Haverhill, I.P.I. et Cloche d'Or Development (2,17 millions d'euros) et d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23) liées aux divers projets en cours de construction (6,43 millions d'euros).

Les autres charges financières (1,861 million d'euros au 31 décembre 2021) reprennent notamment les frais d'émission d'emprunts dont la prise en charge est étalée sur la durée de remboursement des crédits, les commissions Loi Breyne et marchands de biens ainsi que les frais de banque.

Les produits d'intérêt reprennent principalement les intérêts sur les avances aux sociétés mises en équivalence (1,29 million d'euros).

Pour rappel, en 2020, la charge financière nette s'élevait à 9,88 millions d'euros. Cette hausse relative des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR compensée par une activation d'intérêts plus importante sur les projets en développement (IAS 23).

Veuillez également vous référer au « Tableau consolidé des flux de trésorerie » ainsi qu'à la Note 20 relative aux « Passifs financiers ».

► NOTE 8 - IMPOTS SUR LE RESULTAT ET IMPOTS DIFFERES

EUR Milliers	2021	2020
I. Ventilation des taxes		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-10 839	-7 716
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	826	-503
Total impôts courants	-10 013	-8 219
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	-223	3 534
Afférents aux pertes fiscales	-1 644	-463
Total impôts différés	-1 867	3 071
Total impôts courants et différés	-11 880	-5 148
II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif		
Résultat avant impôts	49 781	29 112
Taux de l'impôt	25%	25%
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-12 445	-7 278
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	-498	-575
- attribuables aux produits non imposables	4 527	6 602
- attribuables aux dépenses non admises	-3 295	-2 615
- sur récupérations de pertes fiscales	589	1 277
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	-1 010	
- sur revenus taxables à un taux différent ⁽¹⁾	6 787	1 916
- impôts différés actifs de l'exercice non reconnus	-5 567	-4 380
- impact diminution taux ISOC belge ⁽²⁾		95
- autres ajustements	-968	-190
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	-11 880	-5 148
Résultat avant impôts	49 781	29 112
Taux d'impôt effectif	23,87%	17,68%

(1) taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger

(2) 25%

Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :	2021	2020
Luxembourg	27,19%	27,26%
Roumanie	16,00%	16,00%
Hongrie	9,00%	9,00%
France	26,50%	28,00%
Pologne ⁽³⁾	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Allemagne	15,83%	15,83%
Grande-Bretagne	19,00%	

(3) taux en vigueur de 19% - taux préférentiel de 9%

En 2021, la charge fiscale d'ATENOR se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement 10,01 et 1,87 millions d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- Les impôts statutaires de l'exercice de City Tower (3,78 millions d'euros) ;
- La charge fiscale nette de I.P.I. (3,49 millions d'euros) composée des impôts statutaires, 3,75 millions d'euros, compensés par

une reprise des impôts différés passifs de 0,26 million d'euros ;

- La charge fiscale nette d'Atenor Luxembourg (2,67 millions d'euros) constituée, d'une part, de l'impôt statutaire de l'exercice (1,97 million d'euros) et, d'autre part, des impôts différés à hauteur de 0,70 million d'euros ;
- La reprise de l'impôt différé actif de Mons Properties à hauteur de 1,29 million d'euros.

► NOTE 9 - RESULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Nombre d'actions bénéficiant du dividende (*)	7 038 845
Montant des dividendes à distribuer après la date de clôture (en milliers d'euros)	17 879
Dividende brut par action (en euro)	2,54

(*) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

Détermination du résultat de base et dilué par action (EUR Milliers)	2021	2020
Nombre total d'actions émises	7 038 845	7 038 845
dont actions propres / actions d'autocontrôle	313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	6 724 981	6 029 226
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	38 069	24 129
Résultat de base	5,66	4,00
Résultat dilué par action	5,66	4,00

EUR Milliers	2021	2020
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	16 272	12 284

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2022 s'élèvera à 2,54 euros et sera mis en paiement à partir du 28 avril 2022. Le précompte mobilier s'élève à 30 %.

Le dividende brut par action pour 2021 s'élève à 2,54 euros. Pour rappel, le dividende des années antérieures s'élevait à :

Années	Dividende brut par action
2020	2,42 €
2019	2,31 €
2018	2,20 €
2017	2,08 €
2016	2,04 €
2010 à 2015	2,00 €
2007 à 2009	2,60 €
2006	1,30 €

En 2015 comme en 2014 et 2013, le dividende optionnel a été choisi par une majorité d'actionnaires (à concurrence de 76% en 2013, 82,11% en 2014 et 79,69% en 2015) apportant leur créance de dividende à l'augmentation de capital réalisée le 21 mai 2015.

► NOTE 10 – CAPITAL

Structure de l'actionnariat

Au 31 décembre 2021, la structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation en %
3D NV ⁽¹⁾	891 815	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⁾	750 571	10,66	521 437	7,41
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁺²⁾ et consorts	303 637	4,31	150 500	2,14
Sous-total	3 417 275	48,55	2 307 691	32,79
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313 427	4,45		
Public	3 308 143	47,00		
Total	7 038 845	100,00		

(1) Signataires de la Convention d'actionnaires

(2) Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevile

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de

concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30% des titres avec droit de vote.

Mouvement dans le nombre d'actions	Actions ordinaires
Nombre d'actions au 31.12.2021 – actions émises entièrement libérées	7 038 845
dont actions propres	-
Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2021⁽¹⁾	7 038 845

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de l'affectation du résultat attribuant un dividende brut par action de 2,54 euros

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2021 (prix moyen € 48,09 par action)	15 073	313 427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	104	1 834
- cessions	-104	-1 834
Au 31.12.2021 (prix moyen € 48,09 par action)⁽¹⁾	15 073	313 427

(1) (Pour rappel, ATENOR SA ne détient plus aucune action propre au 31 décembre 2021 (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2020).

Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163.427 et 150.000 actions ATENOR (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2020).

Prière de se référer à la Note 22 (avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

Gestion du capital

Au 31 décembre 2021, le montant des fonds propres s'élève à 301,04 millions d'euros et le total bilantaire se monte à 1.229,81 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, ATENOR n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. ATENOR souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire.

Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'ATENOR vise à maintenir une structure bilantaire saine. La Note 20 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

➤ NOTE 11 – GOODWILL ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

EUR Milliers	2021		
	Goodwill	Logiciels	Total
Mouvements des goodwills et autres immobilisations incorporelles			
Valeur brute comptable au 01.01.2021		341	341
Amortissements cumulés au 01.01.2021		-304	-304
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2021			
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture		37	37
Investissements		3	3
Cessions – Désaffectations (-)		-13	-13
Amortissements – dotation (-)		-15	-15
Amortissements – extourne (+)		13	13
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture		25	25
Valeur brute comptable au 31.12.2021		331	331
Amortissements cumulés au 31.12.2021		-306	-306
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2021			
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture		25	25

EUR Milliers	2020		
	Goodwill	Logiciels	Total
Mouvements des goodwills et autres immobilisations incorporelles			
Valeur brute comptable au 01.01.2020	1 783	318	2 101
Amortissements cumulés au 01.01.2020	-1 736	-278	-2 013
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2020			
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	47	40	87
Investissements		31	31
Cessions – Désaffectations (-)		-8	-8
Transferts de / vers la catégorie "immobilisations incorporelles"	-44		-44
Amortissements – dotation (-)		-34	-34
Amortissements – extourne (+)		8	8
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-3		-3
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	0	37	37
Valeur brute comptable au 31.12.2020	1 736	341	2 077
Amortissements cumulés au 31.12.2020	-1 736	-304	-2 040
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2020			
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	0	37	37

Suite à la vente de l'immeuble E de Vaci Greens à Budapest en 2020, il ne reste plus aucun projet immobilier concerné par les goodwills figurant au bilan. Ces goodwills concernaient des acquisitions d'entités (traitées à l'époque comme regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3) ayant comme unique activité le développement de leur actif immobilier. La valeur résiduelle de ces goodwills a donc été recouvrée au travers des ventes des immeubles comptabilisés et maintenus en stocks.

Les goodwills étaient une composante du prix de revient des projets et leur valeur recouvrable était intégrée dans les études de faisabilité au même titre que l'ensemble des autres coûts de développement.

► NOTE 12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

EUR Milliers	2021						Total
	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2021		1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Amortissements cumulés au 01.01.2021		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	766	1	0	397	2 354	3 517
Investissements			6		315	331	652
Droits d'utilisation (IFRS 16)		1 090					1 090
Cessions / Désaffectations (-)				-17	-113	-13	-143
Sorties du périmètre			-2		-27		-29
Amortissements - dotation (-)		-279			-248	-246	-773
Amortissements - extourne (+)				17	113	13	143
Amortissements - sorties du périmètre			1		23		24
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change						-1	-1
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Valeur brute comptable au 31.12.2021		2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Amortissements cumulés au 31.12.2021		-665		-18	-777	-562	-2 023
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480

Le poste «Immobilisations corporelles» totalise 4,48 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 3,52 millions d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués (repris en « autres immobilisations corporelles ») ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16). Les investissements

de l'exercice totalisent € 1,74 M dont € 1,09 M de droits d'utilisation suite aux baux signés pour les bureaux de nos filiales au Luxembourg et en Allemagne. Les amortissements de la période s'élèvent à 0,77 million euros. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

EUR Milliers	2020						Total
	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2020		1 152	2	54	1 133	2 556	4 897
Amortissements cumulés au 01.01.2020		-193	-1	-54	-685	-557	-1 491
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	959	1	0	448	1 999	3 406
Investissements					165	563	728
Cessions / Désaffectations (-)				-19	-214	-423	-656
Amortissements - dotation (-)		-193			-202	-190	-585
Amortissements - extourne (+)				19	211	416	646
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change					-11	-11	-22
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	766	1	0	397	2 354	3 517
Valeur brute comptable au 31.12.2020		1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Amortissements cumulés au 31.12.2020		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	766	1	0	397	2 354	3 517

► NOTE 13 - PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE

Participations (EUR Milliers)	2021	2020
VICTOR ESTATES	926	1 007
VICTOR PROPERTIES	40	48
VICTOR BARA	4 312	4 351
VICTOR SPAAK	7 718	7 783
IMMOANGE	719	933
MARKIZAAT	10 183	10 104
CCN DEVELOPPEMENT	50 113	35 694
DE MOLENS	125	23
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4 386	4 309
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	207	78
LANKELZ FONCIER		-150
Total	78 729	64 180

Mouvements des participations (EUR Milliers)	2021	2020
Au terme de l'exercice précédent	64 180	59 676
Part dans le résultat	-2 480	-1 180
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	16 098	4 524
Cessions		
Augmentations de capital		1 160
Pertes de valeur		
Transferts (vers) d'autres rubriques	931	
Au terme de l'exercice	78 729	64 180

(EUR Milliers)	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE		
part de groupe : 50%	-	1 125
VICTOR ESTATES		
part de groupe : 50%	-	5 259
VICTOR PROPERTIES		
part de groupe : 50%	-	289
VICTOR BARA		
part de groupe : 50%	-	2 242
VICTOR SPAAK		
part de groupe : 50%	-	3 981
MARKIZAAT		
part de groupe : 50%	-	-
CCN DEVELOPPEMENT		
part de groupe : 50%	-	6 426
DE MOLENS		
part de groupe : 50%	-	1 219
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE		
part de groupe : 50%	-	7 895
LAAKHAVEN VERHEESKADE II		
part de groupe : 50%	-	14 674
LANKELZ FONCIER		
part de groupe : 50%	-	13 633

Chiffres clés 2021 issus des comptes statutaires (local GAAP) (EUR Milliers)	Total bilantaire	Fonds propres	Dettes long terme	Résultat de l'exercice
IMMOANGE part de groupe : 50%	1 404	-993	-	-427
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	10 973	602	-	-162
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	656	74	-	-16
VICTOR BARA part de groupe : 50%	5 548	1 058	-	-77
VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	9 900	1 932	-	-129
MARKIZAAT part de groupe : 50%	24 969	13 078	-	1 940
CCN DEVELOPMENT part de groupe : 50%	124 308	103 277	12 854	-3 806
DE MOLENS part de groupe : 50%	2 832	87	-	40
LANKELZ FONCIER part de groupe : 50%	87 282	-181	86 678	-154
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE part de groupe : 50%	18 263	338	15 791	334
LAAKHAVEN VERHEESKADE II part de groupe : 50%	29 212	-455	29 348	-447

Les participations mises en équivalence sont des sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint au sens des normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans les entreprises associées et des coentreprises).

Au 31 décembre 2021, elles reprennent les sociétés Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara et Victor Spaak (projet Move'Hub) ainsi que les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens), CCN Development (projet CCN) et Lankelz Foncier (Projet Perspectiv'), ainsi que les sociétés Ten Brinke MyBond Verheeskade (projet The Stage) et Laakhaven Verheeskade II (projet Verheeskade 2).

La variation nette de 14,55 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 reflète essentiellement :

- L'augmentation de la quote-part du groupe dans le CCN Development qui est passée de 33% à 50 % (+15,78 millions d'euros) ;
- Les résultats nets part de groupe de l'année (-2,48 millions d'euros) ;
- Le reclassement parmi les provisions non courantes de la valeur négative de la participation Lankelz Foncier (+0,93 million d'euros).

Se référer également à la Note 19.

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d'activités.

► NOTE 14 - PARTIES LIEES

Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre ATENOR SA et ses filiales sont détaillées dans la Note 27 relative à la structure du groupe. Se référer également à la Note 13 concernant les participations mises en équivalence.

Relations avec les principaux dirigeants

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant la partie fixe que la partie variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et Rémunération sur base de la performance de la société et de l'Administrateur délégué.

Le montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, au titre de l'exercice 2021, s'élève à 1.003.929 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 669.138 euros
- rémunération variable : 334.791 euros
- contributions à un plan de pension : il n'y a pas de contributions pour un plan de pension
- autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages.

Il n'y a pas eu d'exercice d'options Atenor Group Participations (AGP) en 2021. Pour rappel, le solde de l'exercice des options AGP exercées en 2020 a été payé en 2021 à hauteur de € 1.214.699. En mars 2022, Stéphan Sonnevill SA a exercé 20 options AGP accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû à Stéphan Sonnevill SA relatif à l'exercice de ces 20 options s'élève à € 102.659.

Se référer également au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. page 84).

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédit, ni avance, ni options sur actions.

La Société proposera à l'Assemblée générale d'approuver sa politique de Rémunération.

► NOTE 15 - STOCKS

(EUR Milliers)	2021	2020
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	775 706	608 025
Dépenses capitalisées	404 663	259 301
Cessions de l'exercice	-90 262	-78 652
Transition IFRS 15		
Sorties du périmètre	-159 971	
Entrées dans le périmètre		
Transferts de / vers la catégorie "stock"		51
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6 429	4 306
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-3 604	-17 199
Pertes de valeur (comptabilisées)	-343	
Pertes de valeur (reprises)	375	-125
Mouvements de la période	157 287	167 682
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	932 994	775 706
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	203 123	190 240

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Deux de ces immeubles en portefeuille sont donnés en location, le Nysdam (La Hulpe) et UBC II (Pologne).

Au cours de l'année 2021, le poste « Stocks » (« Immeubles destinés à la vente ») a été principalement influencé par :

- Les « dépenses capitalisées » qui enregistrent d'une part, les acquisitions de terrains à la Cloche d'Or (Renault, Luxembourg), à Paris (rue Victor Hugo) et à Budapest (Bakerstreet II et Lake City) pour un total de 237,99 millions d'euros et d'autre part, la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville (Budapest), Com'Unity et U'Man (Paris/Bezons), @Expo, UP-site Bucharest, City Dox et Realex (Bruxelles) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 114,76 millions d'euros ;
- Les « cessions de l'exercice et sorties de périmètre » qui reprennent les ventes d'appartements du projet City Dox et les ventes d'immeubles de bureaux, Dacia, HBC et Vaci Greens F et viennent réduire le stock à hauteur de 192 millions d'euros ;

- L'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,43 millions d'euros ;
- L'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable du forint hongrois et de la lei roumaine (-3,60 millions d'euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres.

La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles destinés à la vente des projets Cloche d'Or (68 millions d'euros), Realex (60 millions d'euros), Lakeside, University Business Center (18,56 millions d'euros), Beaulieu (18,9 millions d'euros), City Dox (18 millions d'euros), Nysdam (13 millions d'euros) et Twist (6,66 millions d'euros).

► NOTE 16 - ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS			
Actifs financiers non courants			
Solde d'ouverture	49 061	5 503	
Acquisitions	8 005	20 124	
Cessions (-)	-85	-379	
Transferts (vers) d'autres rubriques	6	-5 124	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation		-519	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	-1		
Solde de clôture	56 986	19 605	
Juste valeur	56 986	19 605	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
Actifs financiers courants			
Solde d'ouverture	37 751	79 052	30 713
Acquisitions			66 097
Cessions (-)	-35 940	-54 937	
Sorties du périmètre		-4 129	-7 408
Transferts (vers) d'autres rubriques		4 797	1 039
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-288	52	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-65	440
Autre augmentation (diminution)			
Solde de clôture	1 523	24 770	90 881
Juste valeur	1 523	24 770	90 881
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 3	niveau 3

Autres actifs financiers

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût historique si leur juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation.

(EUR Milliers)	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
AUTRES ACTIFS FINANCIERS				
Non courants				
Solde d'ouverture	48 936	125	49 061	
Investissements	7 889	116	8 005	
Cessions (-)	-81	-4	-85	
Transferts (vers) d'autres rubriques		6	6	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-1	-1	
Solde de clôture	56 744	242	56 986	
Juste valeur	56 744	242	56 986	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	
Courants				
Solde d'ouverture			37 751	37 751
Acquisitions				
Cessions (-)			-35 940	-35 940
(Reprise des) pertes de valeur (-)			-288	-288
Solde de clôture			1 523	1 523
Juste valeur			1 523	1 523
Valorisation	niveau 3		niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence (+7,89 millions d'euros octroyés en 2021). Se référer également à la Note 13.

Au 31 décembre 2021, les « Autres actifs financiers courants » concernent notamment des dépôts à terme (échéances diverses

à court terme) effectués auprès de banques belges (Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC et ING).

Ce poste reprend également des titres de créance dont l'évaluation au 31 décembre 2021 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 0,29 million d'euros.

Clients et autres débiteurs (EUR Milliers)	2021		2020	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Clients et autres débiteurs				
Clients, montant brut	4 639	1 649	60 727	5 503
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-41		-208	
Autres créances nettes	20 172	17 956	18 533	
Total clients et autres créances	24 770	19 605	79 052	5 503
Juste valeur	24 770	19 605	79 052	5 503
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

Les «Clients et autres débiteurs» sont valorisés à leur valeur nominale ou à la juste valeur en cas de contrepartie variable pour le complément de prix qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants.

Au terme de l'exercice, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent 19,61 millions d'euros. Ce poste reprend la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (15,59 millions d'euros), la créance relative au développement du projet Verheeskade II (2,37 millions d'euros) ainsi que les produits à recevoir liés aux ventes à l'avancement des appartements du projet Twist (1,65 million d'euros). Ce poste qui ne porte pas intérêt a fait l'objet d'une actualisation dégageant une charge de 0,52 million d'euros.

Les « Clients et autres débiteurs courants» passent de 79,05 à 24,77 millions d'euros au 31 décembre 2021 en diminution de

54,28 millions d'euros. Ils reprennent notamment :

- La partie à encaisser en 2022 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (8 millions d'euros) ;
- le chiffre d'affaires acquis suite au compromis de vente signé de 5 activités productives du lot 3 du projet City Doox (2,50 millions d'euros) ;
- les retenues et le complément de prix liés à la cession du projet Buzz (2,56 millions d'euros) ;
- les créances sur les administrations de la TVA (7,29 millions d'euros).

La diminution de ce poste s'explique notamment par l'encaissement de la créance de 38,42 millions d'euros sur l'acquéreur de l'immeuble Buzz.

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la Note 26 « Droits et engagements ».

Trésorerie et équivalents de trésorerie (EUR Milliers)	2021	2020
Dépôts à court terme	1 235	37 174
Soldes bancaires	90 880	30 711
Soldes en caisse	1	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	92 116	67 887
Juste valeur	92 116	67 887
Valorisation	niveau 3	niveau 3

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 1,24 million d'euro, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 92,12 millions d'euros. Celle-ci a été alimentée en fin d'exercice par la cession de Victoriei 174 en date du 23 décembre 2021.

Les actifs financiers sont également résumés comme suit:

(EUR Milliers)	2021	2020
Placements détenus jusqu'à leur échéance	92 404	68 464
Prêts et créances	101 119	133 491
Actifs financiers disponibles à la vente	242	125
Total des actifs financiers courants et non courants	193 765	202 080

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit:

- **Risque de change:** de par ses activités, ATENOR est exposée aux variations du Forint (Hongrie), du Zloty (Pologne), du Leu (Roumanie) et de la Livre Sterling (Grande Bretagne). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion présentés en capitaux propres.

Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9 (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.9 – Risque de change).

Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2021/2020.

TAUX DE CHANGE (€ 1 =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2021	2020	2021	2020
Forint hongrois (HUF)	369,00	365,13	358,85	354,16
Leu roumaine (RON)	4,9481	4,8694	4,9244	4,8417
Zloty (PLN)	4,5994	4,6148	4,5775	4,4742
Livre Sterling (GBP)	0,8394		0,8527	

- **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.
- **Le risque de défaut** des contreparties (acquéreurs) dans le cadre de la commercialisation résidentielle est limité par le versement à l'acte d'acomptes marquant l'engagement des acquéreurs. Dans le cadre de la commercialisation des bureaux, s'agissant généralement de débiteurs de qualité reconnus par le marché, le risque de défaut est limité.
- **Instruments dérivés (actifs)**
ATENOR n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés à des fins de couverture au cours de l'exercice 2021.

Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Certificats Beaulieu

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif. La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

➤ NOTE 17 - AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	2021		2020	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Autres actifs				
Actifs d'impôt exigible	3 755		1 751	
Paievements d'avance, courants	25		15	
Autres actifs	12 774		6 086	
Total autres actifs	16 555		7 852	
Juste valeur	16 555		7 852	

Les autres actifs courants sont principalement composés des actifs d'impôt exigible (3,76 millions d'euros), des paiements d'avance (0,02 million euros) et des comptes de régularisation d'actif (intérêts payés d'avance, assurances et commissions à reporter, subside à recevoir et intérêts acquis (12,77 millions d'euros). L'augmentation de 6,69 millions d'euros s'explique

principalement par le subside à recevoir de 4,93 millions d'euros relatif au lot 3 du projet City Doo et par les commissions payées d'avance de 2,26 millions d'euros du projet Realex.

Les actifs d'impôt exigible reprennent exclusivement les impôts directs belges et étrangers à récupérer.

➤ NOTE 18 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS ET PASSIFS

(EUR Milliers)	2021		2020	
	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets
Stock immeubles destinés à la vente	781		4 361	
Créances		-449		-150
Provisions				
Acomptes reçus		-1 174		-5 200
Pertes fiscales	3 777		5 421	
Autres		-262		-64
Compensation	-1 291	1 291	-4 712	4 712
Total des impôts différés liés à des différences temporelles	3 267	-594	5 070	-702

Conformément à IAS 12 et aux principes comptables mentionnés au point 2.12, ATENOR reconnaît au bilan la valeur des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées et de crédits d'impôts pour ATENOR SA, Hexaten SA et Tâge Une fois.

Par ailleurs, des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la Note 8 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

(EUR Milliers)	2021	2020
Total des impôts différés non comptabilisés	16 706	14 308

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts d'ATENOR ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les impôts différés actifs non reconnus s'élèvent à 17,85 millions d'euros. Les actifs d'impôt

différé relatifs aux pertes fiscales des filiales immobilières, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

(EUR Milliers)	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01.2020	5 261	-3 967	1 294
Sorties du périmètre			
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-171	3 242	3 071
Transferts (vers) d'autres rubriques	-20	20	
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)		3	3
au 31.12.2020	5 070	-702	4 368
au 01.01.2021	5 070	-702	4 368
Sorties du périmètre		172	172
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-1 803	-64	-1 867
Transferts (vers) d'autres rubriques			
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)			
au 31.12.2021	3 267	-594	2 673

► NOTE 19 – PROVISIONS

(EUR Milliers)	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
Provisions (courantes et non courantes)			
Provisions, solde d'ouverture	11 241		11 241
Nouvelles provisions	9 504		9 504
Augmentation (diminution) des provisions existantes			0
Montants utilisés (-)	-7 218		-7 218
Montants non utilisés mais repris (-)	-83		-83
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-109		-109
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation	-228		-228
Autre augmentation (diminution)		931	931
Provisions, solde de clôture	13 107	931	14 038
Provisions non courantes, solde de clôture	8 595	931	9 526
Provisions courantes, solde de clôture	4 512		4 512

Les risques liés à des garanties données ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les « Provisions non courantes » s'élèvent à 9,53 millions d'euros et correspondent principalement aux provisions relatives aux garanties locatives octroyées dans le cadre des cessions des immeubles de bureaux B6 du projet City Dox (1,29 million d'euros) et Vaci Greens F (1,15 million d'euros) et de la participation NGY (2,42 millions d'euros), à la provision constituée pour couvrir les aménagements locatifs de l'immeuble Vaci Greens F vendu (3,59 millions d'euros) ainsi qu'à la provision de rendement garanti du bloc C2 du projet City Dox (0,03 million d'euros). Elles reprennent également la valeur négative de la participation Lankelz Foncier (0,93 million d'euros). (Se référer également à la Note 13).

Les provisions non courantes ont fait l'objet d'une actualisation dégageant un produit de 0,23 million d'euros.

Les « Provisions courantes » totalisent 4,51 millions d'euros. Elles reprennent la provision constituée dans le cadre de la cession des immeubles Vaci Greens E (garanties locatives et aménagements locatifs ; 2,37 millions d'euros) et Buzz (aménagements locatifs ; 2 millions d'euros) ainsi que la provision de rendement garanti de 0,14 million d'euros constituée dans le cadre de la cession de Naos.

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les Notes 24 et 26 aux états financiers.

► NOTE 20 - PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

2021 (EUR Milliers)	Courant		Non courant		Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus		1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Instruments dérivés			184		184	184	niveau 2
Dettes financières							
Dettes de location-financement (IFRS 16)	377		1 148	93	1 618	1 611	niveau 3
Etablissements de crédit	137 586		112 192		249 778	229 863	niveau 3
Emprunts obligataires	20 000		214 786	75 000	309 786	314 815	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	198 000		70 361	5 000	273 361	274 007	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	355 963		398 487	80 093	834 543	820 296	
Autres passifs financiers							
Dettes commerciales	26 459				26 459	26 459	niveau 3
Autres dettes	14 609		18 791		33 400	33 400	niveau 3
Autres passifs financiers			1 267		1 267	1 267	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	41 068		20 058		61 126	61 126	

2020 (EUR Milliers)	Courant		Non courant		Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus		1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Instruments dérivés			367		367	367	niveau 2
Dettes financières							
Dettes de location-financement (IFRS 16)	193		530	67	790	788	niveau 3
Etablissements de crédit	70 582		137 086		207 668	207 715	niveau 3
Emprunts obligataires			144 842	65 000	209 842	213 164	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	153 650		84 976	500	239 126	240 096	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	224 425		367 434	65 567	657 426	661 763	
Autres passifs financiers							
Dettes commerciales	33 501				33 501	33 501	niveau 3
Autres dettes	28 083		33 959		62 042	62 042	niveau 3
Autres passifs financiers			2 783		2 783	2 783	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	61 585		36 742		98 327	98 327	

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

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 2,30% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture

Politique d'endettement et risques financiers

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui ne s'est pas modifiée en 2021.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. Depuis 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de

ses sources de financement en plaçant un total de sept émissions (4 en 2016 pour un total de 86,1 millions d'euros et 3 en 2018 pour un total de 14,5 millions d'euros) à moyen et long termes dans le cadre de son programme d'European Medium Term notes (EMTN). En avril 2019, ATENOR a lancé deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (20 et 40 millions d'euros). En octobre 2020, ATENOR a, à nouveau, émis deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (35 et 65 millions d'euros). En mars 2021, ATENOR a émis son premier « Green Retail Bond » en deux tranches (à 4 et 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros. ATENOR a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement par la mise en place en octobre 2021, de deux programmes d'émission de titres négociables à court terme et à moyen terme (Negotiable European Commercial Paper – NEU CP, et Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN), de montants maximums respectifs de 200 et 100 millions d'euros qui ont été enregistrés auprès de la Banque de France.

Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, ATENOR peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet,

l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 % du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

Instruments dérivés (passifs)

ATENOR utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de «Cash flow hedge» pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique «autres éléments du résultat global». Pour ce qui concerne les «Fair value hedge», les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Dans le cadre du financement de 22 millions d'euros contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ -0,18 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Se référer à l'état consolidé des variations des capitaux propres en page 149.

DETTES FINANCIERES (EUR Millions)	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2020	224 425	433 001	657 426
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	78 250	231 166	309 416
- Remboursements d'emprunt	-54 720		-54 720
- Dettes de loyer (IFRS 16)	69	1 021	1 090
- Sorties du périmètre	-1 838	-76 921	-78 759
- Variations résultant des changements de taux de change	2	-60	-58
- Transfert court terme / long terme	109 706	-109 706	0
- Autres	69	79	148
Au 31.12.2021	355 963	478 580	834 543

Dettes financières

Au 31 décembre 2021, l'endettement du groupe s'élève à 834,54 millions d'euros contre 657,43 millions d'euros à fin 2020. Cette augmentation nette de 177,11 millions d'euros s'explique principalement :

- Les nouveaux emprunts (€ +309,42 M), à savoir deux emprunts obligataires de type « Green » de respectivement € 25 M et € 75 M (caractéristiques détaillées ci-dessous),

les crédits contractés pour l'acquisition ou le développement des projets Cloche d'Or (€ 68 M), City Dox (€ 18 M) et Twist (€ 6,67 M), deux financements corporate totalisant € 30 M, ainsi que l'augmentation de l'encours CP/(E)-MTN à hauteur de € 86,75 M ;

- La cession de NGY Properties Investment SRL (projet HBC) avec son financement bancaire auprès de DPB (€ -78,76 M) ;

- Les remboursements de l'année (€ -54,46 M) dont € 52,65 M de MTN arrivés à échéance.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 478,58 millions d'euros (nets de frais) au 31 décembre 2021. Elles comprennent 2 EMTN contractés en 2016 (38,1 millions d'euros), 2 EMTN en 2018 (10 millions d'euros) et 3 en 2021 (7,5 millions d'euros), 7 tranches obligataires de type « retail bond » émises en 2018 (30 millions d'euros), en 2019 (40 et 20 millions d'euros), en 2020 (35 et 65 millions d'euros), en 2021 (25 et 75 millions), un financement corporate auprès de Belfius (20 millions d'euros), les échéances à long terme du crédit BGZ BNPP (17,60 millions d'euros), les crédits relatifs aux projets Cloche d'Or et Twist contractés au cours de l'exercice (respectivement 68 et 6,67 millions d'euros), les MTN à hauteur de 20 millions d'euros ainsi que les dettes de loyers à long terme à hauteur de 1,24 million d'euros.

Les « Dettes financières courantes » s'établissent à 355,96 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 224,43 millions d'euros fin 2020. Elles reprennent les crédits relatifs aux projets Reallex, Beaulieu et City Dax (60, 18,9 et 18 millions), l'encours CP, EMTN et MTN échéant dans l'année (198 millions d'euros), les crédits de Hexaten, Atenor Group Participations et Atenor Long Term Growth (respectivement 13, 9 et 6,94 millions d'euros), l'emprunt obligataire émis en 2018 et échéant en mai 2022 (20 millions d'euros), un financement corporate contracté auprès de BNPPF (10 millions d'euros) ainsi que les échéances 2022 des crédits CPH (0,71 million d'euros), BGZ BNPP (1,1 million d'euros) et des dettes de loyers (0,38 million d'euros).

Quatre contrats de location immobilière sont concernés par la

norme IFRS 16 dont 2 conclus au cours de l'exercice sous revue. Les dettes de loyer initiales de ces 2 nouveaux contrats (1,09 million d'euros) ont été calculées en actualisant au taux de 2,30% les futurs paiements liés aux baux. Les remboursements de l'année totalisent 0,26 million d'euros. Ce montant est inclus dans le poste « remboursements d'emprunt » du tableau ci-dessus et de l'état consolidé des flux de trésorerie de la page 148.

Les passifs financiers classifiés en « Autres emprunts » (273,36 millions d'euros) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du programme d'EMTN ainsi que les « Commercial Papers » et « Medium Term Notes » contractés par ATENOR SA dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Les perspectives commerciales de nos projets et les flux de trésorerie y attachés n'entraînent pas de risque majeur de taux.

Dès lors, compte tenu de la structure de l'endettement du groupe et des taux fixés de l'endettement à long terme, l'analyse de sensibilité devient superflue. Comme les années précédentes, une telle analyse ne révélerait qu'un impact peu significatif. Sous réserve d'événements inconnus à la date de publication de ce rapport, ATENOR a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

DETTES FINANCIERES		Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires		
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 2,875%	05.04.2018 au 05.04.2022	20 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75 000 000
Total emprunts obligataires		310 000 000
Etablissements de crédit		
Atenor Group Participations		9 000 000
Atenor Long Term Growth		6 940 000
Atenor	Corporate	30 714 286
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13 000 000
	City Dax (via Immobilière de la Petite Île)	18 000 000
	Reallex (via Leaselex)	50 000 000
	Reallex (via Immo Silex)	10 000 000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000
	Twist (via Atenor Luxembourg)	6 665 700
	Renault (via Cloche d'Or development)	68 000 000
	Lakeside (via Haverhill)	18 700 000
Total établissements de crédit		249 919 986

DETTES FINANCIERES (suite)		Valeur nominale en EUR
Autres emprunts		
CP	2022	151 250 000
MTN	2022	28 750 000
	2023	14 500 000
	2025	5 000 000
	2026	500 000
EMTN	2022	18 000 000
	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
	2026	2 500 000
Green EMTN – tranche 1 – 3,40%	2027	1 100 000
Green EMTN – tranche 2 – 3,40%	2027	3 900 000
Total autres emprunts		273 600 000
Dettes de loyers (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		846 389
Atenor France		385 020
Atenor Deutschland		174 705
Atenor Hungary		212 164
Total dettes de loyers		1 618 278
TOTAL DETTES FINANCIERES		835 138 264

Caractéristiques principales des émissions obligataires

N° 1 – 2018 – 2022

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 20.000.000
- Intérêt de 2,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,476 %
- Date d'émission : 05.04.2018
- Date d'échéance : 05.04.2022
- Prix d'émission : 101,50%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002587658
- Sole Manager : Banque Belfius

N° 2 – 2018 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 30.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 05.04.2018
- Date d'échéance : 05.04.2024
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002588664
- Sole Manager : Banque Belfius

N° 3 – 2019 – 2023

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 20.000.000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,60 %
- Date d'émission : 08.05.2019
- Date d'échéance : 08.05.2023
- Prix d'émission : 101,50%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002647288
- Sole Manager : Banque Belfius

N° 4 – 2019 – 2025

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 40.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 08.05.2019
- Date d'échéance : 08.05.2025
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002648294
- Sole Manager : Banque Belfius

N° 5 – 2020 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 35.000.000
- Intérêt de 3,25 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,81 %
- Date d'émission : 23.10.2020
- Date d'échéance : 23.10.2024
- Prix d'émission : 101,625%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002739192
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

N° 6 – 2020 – 2026

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 65.000.000
- Intérêt de 3,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 23.10.2020
- Date d'échéance : 23.10.2026
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002737188
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

N° 7 – 2021 – 2025

Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » – tranche 1
 Montant : € 25.000.000
 Intérêt de 3,00 % brut annuel
 Rendement actuariel brut : 2,57 %
 Date d'émission : 19.03.2021
 Date d'échéance : 19.03.2025
 Prix d'émission : 101,625%
 Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
 Obligation cotée sur Euronext Brussels
 Code ISIN : BE0002776574
 Coordinateur : Banque Belfius
 Co-chefs de file : Belfius et KBC

N° 8 – 2021 – 2027

Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » – tranche 2
 Montant : € 75.000.000
 Intérêt de 3,50 % brut annuel
 Rendement actuariel brut : 3,15 %
 Date d'émission : 19.03.2021
 Date d'échéance : 19.03.2027
 Prix d'émission : 101,875%
 Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
 Obligation cotée sur Euronext Brussels
 Code ISIN : BE0002775568
 Coordinateur : Banque Belfius
 Co-chefs de file : Belfius et KBC

Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, ATENOR a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN. Trois émissions ont été placées au cours du 1er semestre 2018 dont deux d'entre-elles sont venues à échéance respectivement en février et mai 2021.

Le prospectus a été mis à jour le 2 février 2021. Deux nouvelles émissions ont alors été placées.

Ces émissions visent à renforcer la structure bilantaire d'ATENOR, notamment en augmentant la part de ses engagements à moyen terme. Le produit de ces émissions assure d'une part, le financement de la construction de nouvelles phases en développement et d'autre part, donne à ATENOR les moyens de saisir toute nouvelle opportunité d'acquisition de nouveaux projets.

Tranche 1 – 2016 – 2022

- Montant : € 18.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,125%
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2022
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002263326
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2021 : € 18.000.000 (100 %)

Tranche 2 – 2016 – 2023

- Montant : € 30.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,50 %
- Date de jouissance : 04.10.2016
- Date d'échéance : 04.10.2023
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002262310
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2021 : € 30.558.000 (101,86 %)

Tranche 3 – 2016 – 2024

- Montant : € 8.100.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,75 %
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2024
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002264332

- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2021 : € 8.250.660 (101,86 %)

Tranche 4 – 2018 – 2025

- Montant : € 10.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,50%
- Date de jouissance : 20.02.2018 pour € 5.000.000,-
- Date de jouissance : 05.04.2018 pour € 5.000.000,-
- Date d'échéance : 20.02.2025 pour les € 10.000.000,-
- ISIN : BE6302277908
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

Tranche 5 – 2021 – 2027

- Montant : € 5.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,40%
- Date de jouissance : 08.02.2021
- Date d'échéance : 08.02.2027
- ISIN : BE6326812847
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Tranche 6 – 2021 – 2026

- Montant : € 2.500.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,20%
- Date de jouissance : 12.02.2021
- Date d'échéance : 12.02.2026
- ISIN : BE6326899745
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Autres passifs financiers

Les « autres passifs non courants » totalisent 20,06 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ils reprennent principalement les acomptes reçus sur les ventes des 3 blocs de bureau de la phase 2 du projet Au Fil des Grands Prés (8,32 millions d'euros) et des appartements du projet UP-site Bucharest (9,63 millions

d'euros) ainsi que les garanties locatives reçues (1,27 million d'euros). Les acomptes reçus ne portant pas intérêt ont fait l'objet d'une actualisation se traduisant par un produit de 0,29 million d'euros.

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 41,07 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 61,58 millions d'euros en 2020. La variation de ce poste s'explique notamment par le paiement anticipé en janvier 2021 du solde du prix d'acquisition du projet Brookfort (15,45 millions d'euros) et la diminution des dettes fournisseurs reflétant les états d'avancement des chantiers (- 7,04 millions d'euros).

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2021. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veuillez également vous référer à la Note 2 concernant la gestion des risques.

Niveaux hiérarchiques des valorisations:

Le Groupe évalue la juste valeur de ses passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, tels que les emprunts obligataires et les (E)MTN repris en « autres emprunts », la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des dettes commerciales et des autres dettes est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme.

Les passifs financiers sont également résumés comme suit:

(EUR Millions)	2021	2020
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		
Passifs financiers évalués au coût amorti	895 670	755 753
Total	895 670	755 753

► NOTE 21 – AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS

2021 (EUR Milliers)	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Avances reçues	301			301	301	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	974			974	974	niveau 3
Impôts et taxes	7 216			7 216	7 216	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	8 702			8 702	8 702	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	17 192			17 192	17 192	

2020 (EUR Milliers)	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Avances reçues	9 120			9 120	9 120	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	590			590	590	niveau 3
Impôts et taxes	6 300			6 300	6 300	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	12 254			12 254	12 254	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	28 265			28 265	28 265	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent principalement :

- des impôts et taxes dus à hauteur de 7,22 millions d'euros. Ce poste reprend notamment l'impôt à payer par City Tower (2,8 millions d'euros), Atenor Luxembourg (1,95 million d'euros) et I.P.I. (1,79 million d'euros) ainsi que les dettes de TVA (0,22 million d'euros).
- des comptes de régularisation (8,7 millions d'euros) en diminution de 3,55 millions d'euros par rapport à l'exercice

précédent. Ces comptes enregistrent annuellement notamment les intérêts à imputer liés aux emprunts obligataires et autres financements à long terme d'ATENOR SA (7,38 millions d'euros contre 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2020) ainsi que les loyers et charges locatives à reporter d'Hexaten, Hungaria Greens et Haverhill (0,82 million d'euros contre 3,71 millions d'euros au terme de l'exercice précédent). La diminution significative de ce poste s'explique principalement par la prise en résultat de la redevance d'usufruit du 1er semestre 2021 du projet Beaulieu (3,18 millions d'euros) ainsi que par la sortie du périmètre de la société NGY (2,65 millions d'euros).

► NOTE 22 – AVANTAGES DU PERSONNEL

(EUR Milliers)	2021	2020
Au terme de l'exercice précédent	902	701
Constitution de nouvelles provisions		
Augmentation (diminution) des provisions existantes	24	4
Transferts de provisions non courantes vers provisions courantes		
Autres variations	168	198
Au terme de l'exercice	1 094	902
dont obligation de pension non courante	1 094	902
dont obligation de pension courante		

En 2021, les avantages du personnel postérieurs à l'emploi couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires (11 au total au 31 décembre 2021) rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date. Depuis 2020, l'évaluation intègre également le plan de pension bonus bénéficiant à la direction ainsi que les affiliés dormants du plan « à contributions définies ».

Les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

(EUR Milliers)	2021	2020
Etat de la situation financière		
Valeur actuelle des obligations	2 801	2 377
Juste valeur des actifs du régime	-1 707	-1 475
Obligations résultant des plans	1 094	902

(EUR Milliers)	2021	2020
Etat du résultat global		
Coût des services rendus	261	233
Coût des services passés		
Coût financier sur les obligations au titre des plans	7	12
Rendement attendu des actifs du plan	-5	-8
Frais administratifs et taxes		
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	263	237
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	206	211
Gains/pertes sur les actifs du plan	-38	-29
Modification du périmètre		16
Autres éléments du résultat global	168	198
Coût des plans	431	435

(EUR Milliers)	2021	2020
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture	2 377	1 732
Coût des services rendus	261	232
Coût des services passés		
Coût financier	7	12
Cotisations des participants	20	19
Gains/pertes actuariels	206	211
Avantages versés		
Modification du périmètre		238
Autres mouvements	-70	-67
Valeur actuelle des obligations à la clôture	2 801	2 377

(EUR Milliers)	2021	2020
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture	1 475	1 031
Rendement attendu	5	8
Cotisations de l'employeur	239	233
Cotisations des participants	20	19
Gains/pertes actuariels	38	29
Avantages versés		
Modification du périmètre		222
Autres mouvements	-70	-67
Juste valeur des actifs du plan à la clôture	1 707	1 475

	2021	2020
Hypothèses retenues		
Taux d'actualisation au 31 décembre	0,65%	0,30% / 0,60%
Inflation	1,90%	1,75%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0,50%	0%
Mortalité	MR-3/FR-3	MR-2/FR-2

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Cette société, filiale à 100% d'ATENOR, détient un portefeuille de 163.427 actions ATENOR dont 150.000 ont été acquises auprès d'ATENOR (actions propres) au prix de 31,88 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015. Ces actions constituent les seuls actifs d'AGI. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'ATENOR.

SOP 2017

39.750 options sur actions de AGI ont été émises le 24 mars 2017. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 26,08 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022 après chaque publication des résultats annuels.

450 options ont été exercées en 2021 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 62 mille

euros enregistrée au 31 décembre 2020, cette opération se solde par un profit de mille euros. Un solde de 2.700 options reste à exercer.

SOP 2018

39.625 options sur actions de AGI ont été émises le 12 mars 2018. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 31,34 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables en mars 2021, mars 2022 ou mars 2023 après chaque publication des résultats annuels. 19.625 options ont été exercées en 2021 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 422 mille euros enregistrée au 31 décembre 2020, cette opération se solde par un profit de 9 mille euros. Un solde de 10.925 options reste à exercer.

Les plans sur options 2017 à 2018 ont donné lieu à une provision totale de 0,24 million euros au 31 décembre 2021.

Cette valorisation est basée sur le cours de clôture de 56,80 euros.

Nous détaillons de manière exhaustive les « stock options » ATENOR GROUP INVESTMENTS effectivement attribués.

ATENOR GROUP INVESTMENTS									
Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2021	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
				au cours de la période			au 31.12.2021		
2017	35 950	€ 26,08	3 150	0	450	0	2 700	2 700	du 8 au 31.03.2021 du 8 au 31.03.2022
2018	33 875	€ 31,34	31 175	625	19 625	0	10 925	10 925	du 8 au 31.03.2021 du 8 au 31.03.2022 du 8 au 31.03.2023

Au 31 décembre 2021, ATENOR détient 163.427 actions d'auto-contrôle à travers sa filiale AGI. Ces actions sont destinées à couvrir ces plans d'options.

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 29 août 2018 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA ATENOR LONG TERM GROWTH (ALTG). Au 31 décembre 2019, cette société, filiale à 100% d'ATENOR, détient un portefeuille

de 150.000 actions ATENOR. Ces actions constituent les seuls actifs d'ALTG. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'ATENOR.

ATENOR LONG TERM GROWTH									
Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2021	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
au cours de la période					au 31.12.2021				
2019	38 100	€ 13,00	37 000	900	0	0	36 100	36 100	du 8 au 31.03.2022 du 8 au 31.03.2023 du 8 au 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	56 450	0	0	0	56 450	56 450	du 8 au 29.03.2024 du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026

Compte tenu de la valorisation basée sur le cours de clôture de 56,80 euros, une provision de 0,09 million d'euros a été constituée au 31 décembre 2021 pour couvrir ce plan sur options.

► NOTE 23 – IFRS 15 : INFORMATIONS

ATENOR applique la norme IFRS 15 depuis le 1^{er} janvier 2018.

Se référer à la Note 1 – point 1 (bases de préparation – page 150) qui résume la norme et point 2.11 (produits des activités – page 155) qui définit les principes de la norme appliqués par le groupe.

La norme IFRS 15 requiert en outre la présentation d'informations :

– Décomposition du chiffre d'affaires :

Se référer à la Note 3 – Information sectorielle – page 162 qui ventile le chiffre d'affaires par zones géographiques. En 2021, 56,61% du chiffre d'affaires, soit 95,15 millions d'euros sont réalisés dans la zone géographique « Europe Centrale » qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne. La contribution de la zone « Europe Occidentale » qui couvre La Belgique, les Pays-Bas, La France, le Grand-Duché de Luxembourg, l'Allemagne, le Portugal ainsi que le Royaume-Uni s'élève à 72,92 millions d'euros en 2021.

Sur un chiffre d'affaires total de 168,07 millions d'euros, 49,78 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu à l'avancement (dont 43,83 millions d'euros ont trait à des contrats conclus avant 2021) et 118,29 millions d'euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l'exercice.

Le chiffre d'affaires de l'exercice sous revue inclus dans le solde d'ouverture des passifs sur contrat totalise 0,81 million d'euros.

– Actifs et passifs sur contrats :

Les actifs sur contrats s'établissent à 7,41 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 51,56 millions d'euros au 31 décembre 2020) dont la reconnaissance à l'avancement des ventes d'appartements du projet Twist (1,65 million d'euros), le chiffre d'affaires acquis suite à la signature du compromis de vente de 5 activités productives du Lot 3 du projet City Dox (2,5 millions d'euros) ainsi que les retenues et le complément de prix liés à la cession du projet Buzz (2,56 millions d'euros).

Les passifs sur contrat s'établissent à 17,95 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ils concernent exclusivement les cessions à l'avancement des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 ainsi que les acomptes reçus sur les ventes d'appartements du projet UP-site Bucharest qui seront enregistrées à l'achèvement estimé à fin 2023. Les passifs sur contrat totalisaient 3,11 millions d'euros au 31 décembre 2020.

– La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter à la clôture est estimée à 44,62 millions d'euros répartis sur les exercices 2022 à 2024. Ce montant reprend les ventes à l'avancement des projets Au Fil des Grands Prés Phase 2 et Twist.

► NOTE 24 – PASSIFS EVENTUELS ET LITIGES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

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

Au 31 décembre 2021, ATENOR n'est confrontée à aucun litige.

► NOTE 25 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE

En date du 8 mars 2022, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2022) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Ce SOP 2022 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 10 au 31 mars 2025, du 10 au 31 mars 2026 et du 10 au 31 mars 2027.

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2021 n'est à signaler.

► NOTE 26 - DROITS ET ENGAGEMENTS

(EUR Milliers)	2021	2020
Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers		
Garanties bancaires pour cautionnements ⁽¹⁾	27 099	31 654
Autres cautions reçues ⁽²⁾	4 370	4 507
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres		
Hypothèques ⁽³⁾ :		
- valeur comptable des immeubles grevés	203 123	190 239
- montant de l'inscription	65 716	113 841
- avec mandat hypothécaire	102 889	114 385
- avec promesse de conférer hypothèque		
Créances et autres montants gagés	p.m.	
Comptes gagés	4 888	1 955
Titres gagés	p.m.	p.m.
Autres engagements d'acquisition ou de cession		
Engagements d'acquisitions d'immeubles ⁽⁴⁾	32 623	1 200
Engagements de cessions d'immeubles		
Option d'achat concédée sur immeuble	1 570	p.m.
Option d'achat sur immeuble cédé	p.m.	p.m.
Marchés à terme (devises vendues à terme)	179	
Engagements et garanties constitués envers les tiers		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires ⁽⁵⁾	70 880	86 409
Garanties locatives	137	110

⁽¹⁾ Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets City Dox (6,67 millions d'euros), Com'Unity (4,18 millions d'euros), Twist (3,61 millions d'euros), UP-site Bucharest (3,5 millions d'euros), @Expo (1,2 million d'euros) et Arena Business Campus (1,2 million d'euros) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (2,76 millions d'euros).

⁽²⁾ Autres cautions reçues : soit les garanties reçues sur des avances octroyées aux entrepreneurs des projets UP-site Bucharest (3,17 millions d'euros), Roseville (1,02 million d'euros) et @Expo (0,18 million d'euros).

⁽³⁾ Hypothèques
- en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 31 octobre 2022) et des crédits relatifs aux projets Realex (échéance 29 avril 2022) et Renault (échéance 30 avril 2024) ;
- en faveur de la banque ING dans le cadre des crédits relatifs aux projets City Dox (échéance 31 août 2022) et Twist (échéance 31 mai 2024) ;
- en faveur de la banque BGZ BNP Paribas dans le cadre du crédit contracté par Haverhill (échéance 10 janvier 2024) et
- en faveur de la banque KBC dans le cadre du crédit relatif au projet Immo Beaulieu (échéance 15 décembre 2022).

⁽⁴⁾ Concerne :
- l'engagement d'acquisition de notre projet au Royaume-Uni (18,42 millions d'euros) ;
- le complément de prix à payer relatif au projet Victor Hugo (10 millions d'euros - échéance 1er juin 2025) ;
- le prix complémentaire à verser du projet Renault (3 millions d'euros - échéance 30 juin 2024) ;
- l'engagement d'acquisition du bâtiment ONEM (projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 - 1,2 million d'euros - échéance Q1 2023).

⁽⁵⁾ Ce poste reprend notamment :
- la caution solidaire d'ATENOR dans le cadre des crédits des projets Realex (15 millions d'euros), City Dox Lot 3 (15 millions d'euros) et Square 42 (2,16 millions d'euros) ;
- la garantie d'achèvement relative au projet Twist (19,11 millions d'euros) ;
- les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,36 millions d'euros.

► NOTE 27 - PARTICIPATIONS

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale		
186 VICTOR HUGO	F-75008 Paris	100,00
ATENOR FRANCEE	F-75008 Paris	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Budapest	100,00
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Varsovie	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR UK	B33AX Birmingham	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Paris	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
BUILD UP - liquidée en date du 01/12/ 2021	B-1310 La Hulpe	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	100,00
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 La Hulpe	80,00
FLEET HOUSE DEVELOPMENT	B33AX Birmingham	100,00
FREELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
IMMO SILEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LAKE GREENS	H-1138 Budapest	100,00
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NGY PROPRIETIERS INVESTMENT - cédée le 28/07/2021	RO-020335 Bucarest	100,00
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 La Hulpe	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Bucarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	100,00
SZEREMI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT - cédée le 23/12/2021	RO-020335 Bucarest	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
Entreprises associées mises en équivalence		
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	50,00
DE MOLENS	B-9000 Gand	50,00
MARKIZAAT	B-9000 Gand	50,00
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II A	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II B	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II C	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II D	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 Bruxelles	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Bruxelles	50,00

PRINCIPALES MODIFICATIONS DE PERIMETRE DURANT

L'EXERCICE 2021:

Le 9 mars 2021, la société Lake Greens a été constituée à Budapest, en Hongrie en vue de développer le projet Lake 11.

Quelques jours plus tard, le 11 mars 2021, la société Atenor Nederland était créée à s'Gravenhage en Hollande.

Le mois suivant, en avril 2021, la filiale Cloche d'Or Development voyait le jour afin d'intégrer le projet luxembourgeois dénommé Cloche d'Or.

Le 16 juin 2021, la filiale hollandaise Laakhaven Verheeskade II, détenue à 50% par Atenor, était scindée pour donner naissance à 4 nouvelles filiales dénommées Laakhaven Verheeskade II A,

Laakhaven Verheeskade II B, Laakhaven Verheeskade II C et Laakhaven Verheeskade II D. Chacune de ces 4 filiales est destinée à accueillir un bâtiment du projet portant le même nom.

En juillet 2021, la société NGY Properties Investment a été transférée à son acquéreur Adventum. Cette filiale est donc sortie du périmètre de consolidation d'ATENOR.

La participation d'ATENOR dans CCN Development est passée de 33 à 50% suite à l'exercice d'options de vente.

► NOTE 28 - HONORAIRES DU COMMISSAIRE

L'Audit Externe d'ATENOR SA a été effectué par le Commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à 57.000 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 173.350 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2021 à 9.487 euros.

Déclaration des représentants D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR SA qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation⁽¹⁾;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

(1) Les sociétés filiales d'ATENOR au sens de l'article 1:20 du Csa

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de ATENOR SA sur les États Financiers Consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Atenor SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 23 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant un exercice.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés du Groupe, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 1.229.814.000 et dont l'état du résultat global consolidé (part du groupe) se solde par un bénéfice de l'exercice de € 38.069.000.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance du revenu dans la période appropriée – Notes : 23

Description du point clé de l'audit

Atenor conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires de la Société s'élève à € 168.068.000 dont une partie porte sur des contrats qui s'étalent généralement sur plusieurs années.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par la Société à l'égard de l'acquéreur. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts à prévoir pour chaque contrat.

Auditer la reconnaissance du revenu ainsi que sa comptabilisation dans la période appropriée est complexe du aux spécificités de chaque transaction et des contrats de vente conclus. Cela implique souvent un degré de jugement en raison de la complexité des projets et des coûts à supporter. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des impacts matériels. Pour ces raisons, nous considérons ce point comme étant un point clé de l'audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

- Nous avons évalué le processus de reconnaissance du revenu et avons évalué la conception des contrôles internes ;
- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques en comparant les revenus avec ceux de l'exercice précédent ainsi

que le budget dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter. Les variances ont été discutées avec la direction ;

- Nous avons obtenu une compréhension de la substance contractuelle des transactions. Nous avons ensuite vérifié la conformité du traitement comptable de reconnaissance du revenu aux règles d'évaluation de la société ainsi qu'aux normes comptables applicables ;
- Nous avons pris connaissance des rapports de suivi des comités exécutifs et des fiches financières établies au début de chaque projet. Nous avons contrôlé les pièces justificatives des estimations budgétaires et des opérations comptables réalisées ;
- Nous avons analysé les écarts entre les données prévisionnelles et les données réelles ainsi que la vérification du calcul du pourcentage d'avancement ;
- Nous avons réalisé des tests sur la césure de l'exercice pour les transactions proches de la clôture ;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l'exhaustivité des informations reprises dans la note 23 des Comptes Consolidés.

Evaluation du risque de réalisation des projets non cédés (en cours ou achevés) – Notes : 15

Description du point clé de l'audit

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés (en cours ou achevés), la Société peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock. Ce risque est inhérent à l'activité de promotion immobilière et notamment l'évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d'attente des décisions des autorités administratives concernant l'obtention des permis et les difficultés de commercialisation.

Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés (en cours ou achevés) constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus d'identification des projets à risque ainsi que le mode de détermination du montant des pertes de valeur à prendre en considération ;
- Selon le type d'actif (appartement résidentiel, immeuble de bureaux et terrain), nous avons évalué les estimations comptables et les hypothèses utilisées en les confrontant aux

diverses données externes disponibles, telles que l'évolution des prix de vente. Nous avons analysé les cadences d'écoulement des unités vendues, les négociations en cours, le niveau des revenus locatifs ainsi que l'évolution des taux de vacance ;

- Nous avons évalué la performance financière de certains projets par comparaison aux tendances budgétaires et historiques, dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter ;
- Nous avons revu les méthodes de calcul utilisées par la direction pour estimer la valeur nette de réalisation ainsi que les management reports. Nous nous sommes également assurés du caractère prudent et cohérent de hypothèses retenues avec le support de nos spécialistes internes ;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l'exhaustivité des informations reprises dans la note 15 des Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle

légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
-  valuer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l' nti re responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe.   ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

  notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion

sur les Comptes Consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à l'adresse <https://www.atenor.eu/fr/investisseurs/communication-financiere/rapports-financiers-annuels/> et le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel disponible à l'adresse <https://www.atenor.eu/fr/investisseurs/communication-financiere/rapports-financiers-annuels/> et le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) de Atenor SA au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions .

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 21 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL Commissaire

Représentée par
Carlo-Sébastien D'Addario *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL

Comptes statutaires

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021

LES COMPTES STATUTAIRES SONT ETABLIS CONFORMEMENT AUX NORMES COMPTABLES BELGES.

Conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et associations, les comptes annuels statutaires d'ATENOR SA sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'ATENOR SA

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante: Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

ACTIFS

En milliers d'EUR	2021	2020
Actifs immobilisés	878 722	652 589
I. Frais d'établissement	453	532
II. Immobilisations incorporelles	21	31
III. Immobilisations corporelles	2 249	2 494
IV. Immobilisations financières	875 999	649 532
Actifs circulants	159 082	133 077
V. Créances à plus d'un an	6 475	379
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	65 786	59 030
VII. Créances à un an au plus	5 918	23 604
VIII. Placements de trésorerie	1 524	37 751
IX. Valeurs disponibles	76 101	11 735
X. Comptes de régularisation	3 278	578
TOTAL DE L'ACTIF	1 037 804	785 666

PASSIFS

En milliers d'EUR	2021	2020
Capitaux propres	282 328	232 259
I. Capital	72 038	72 038
II. Primes d'émission	61 582	61 582
IV. Réserves	20 943	20 806
V. Bénéfice reporté	127 765	77 833
Provisions, impôts différés	2 133	7 265
VII. A. Provisions pour risques et charges	2 133	7 265
Dettes	753 343	546 142
VIII. Dettes à plus d'un an	388 034	317 831
IX. Dettes à un an au plus	357 886	220 203
X. Comptes de régularisation	7 423	8 108
TOTAL DU PASSIF	1 037 804	785 666

COMPTE DE RESULTATS

En milliers d'EUR	2021	2020
I. Ventes et prestations	27 551	52 213
II. Coût des ventes et des prestations	-29 411	-59 261
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	-1 860	-7 048
IV. Produits financiers	87 483	48 814
V. Charges financières	-17 268	-15 696
VI. Bénéfice (Perte) avant impôts	68 355	26 070
VIII. Impôts sur le résultat	0	-1
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	68 355	26 069
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	68 355	26 069

AFFECTATION ET PRELEVEMENTS

En milliers d'EUR	2021	2020
A. Bénéfice à affecter	146 191	97 631
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	68 355	26 069
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	77 836	71 562
C. Affectations aux capitaux propres (-)	-137	-2 354
2. A la réserve légale	137	1 303
3. Aux autres réserves	0	1 051
D. Résultat à reporter (-)	-127 765	-77 836
1. Bénéfice à reporter	127 765	77 836
F. Bénéfice à distribuer (-)	-18 289	-17 441
1. Rémunération du capital	17 879	17 031
2. Tantièmes	410	410

Règles d'évaluation

- Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.
- Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport.
Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.
- Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille.
En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-avant. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée.
Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction.
La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :
 - valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
 - valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
 - valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié (*) ;
 - valeur d'indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu'il s'agit de titres d'entreprises zaïrianisées ;
 - autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers ;
 - valeur de réalisation.
 Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice. La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.
- Stocks :
Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations. Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget).
Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières.
Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.
- Créances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine
Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.
- La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
- Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
- Dettes : reprises à leur valeur nominale.

(*) Critère le plus couramment utilisé.

Renseignements généraux

CARTE D'IDENTITE

ATENOR est une société anonyme.

Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Les statuts d'ATENOR sont disponibles sur le site www.atenor.eu.

SIEGE SOCIAL D'ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92

1310 La Hulpe

Belgique

Tél.: +32-2-387 22 99

Fax: +32-2-387 23 16

Courriel: info@atenor.eu

Website: www.atenor.eu

N° d'Entreprise: 0403 209 303

Numéro de TVA: BE 0403 209 303

N° LEI : 549300ZIL1V7DF3YH40

COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR

Euronext Brussels

Code ISIN: BE0003837540

PEA PME permettant aux résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives.

OBLIGATIONS COTEES EN BOURSE

Euronext Growth Brussels : obligations 2016-2022 à 3,125 %

Code ISIN: BE0002263326

Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2023 à 3,50 %

Code ISIN: BE0002262310

Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2024 à 3,75 %

Code ISIN: BE0002264332

Euronext Brussels : obligations 2018-2022 à 2,875%

Code ISIN : BE0002587658

Euronext Brussels : obligation 2018-2024 à 3,50 %

Code ISIN : BE0002588664

Euronext Brussels: obligations 2019-2023 à 3,00 %

Code ISIN: BE0002647288

Euronext Brussels: obligations 2019-2025 à 3,50 %

Code ISIN: BE0002648294

Euronext Brussels : obligations 2020-2024 à 3,25 %

Code ISIN : BE0002739192

Euronext Brussels : obligations 2020-2026 à 3,875 %

Code ISIN : BE0002737188

Euronext Brussels : obligations 2021-2025 à 3,00%

Code ISIN : BE0002776574

Euronext Brussels : obligations 2021-2027 à 3,15%

Code ISIN : BE0002775568

OBLIGATIONS SANS COTATION

Obligations 2018-2025 à 3,50 %

Code ISIN: BE6302277908

REUTERS

ATE0.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

CALENDRIER FINANCIER ⁽¹⁾

22 avril 2022

Assemblée Générale 2021

Communication relative au dividende

27 avril 2022

Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)

18 mai 2022

Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2022

2 septembre 2022

Résultats semestriels 2022

17 novembre 2022

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022

Mars 2023

Résultats annuels 2022

28 avril 2023

Assemblée Générale 2022

SERVICES FINANCIERS

Le service financier en charge du dividende de l'exercice 2021 (coupon n° 17) est assuré par Euroclear Belgium.

Euroclear Belgium, boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode

(1) Dates sous réserve de modification

MEMBERSHIP ASSOCIATIONS



POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 La Hulpe • Belgique • Tél.: +32-2-387 22 99 • Fax: +32-2-387 23 16 • Mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu • TVA: BE 0403 209 303 • RPM Nivelles • Sidney D. Bens, Chief Financial Officer