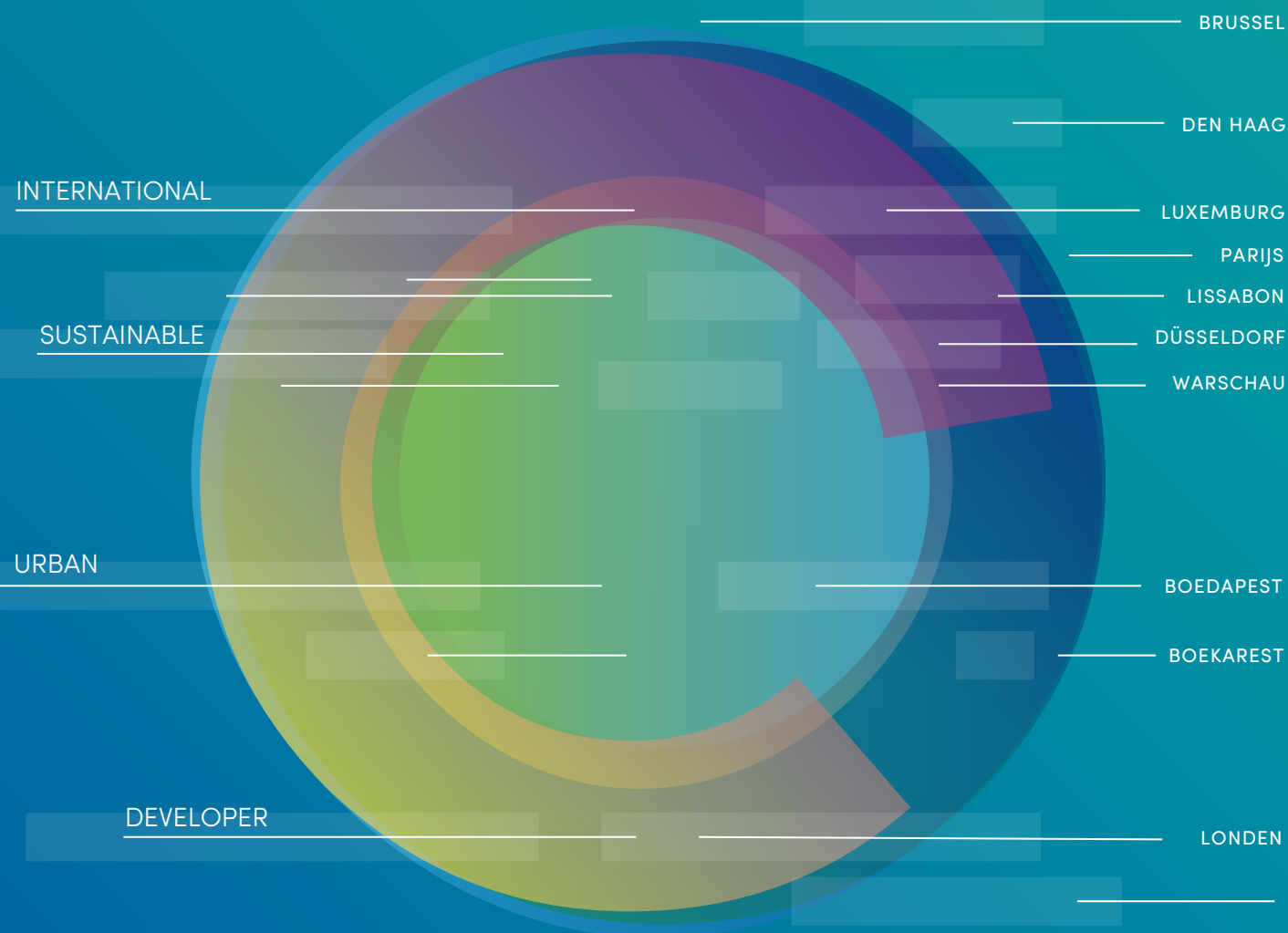


# Financieel jaarverslag 2021



“one single group  
with local teams”

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

## 2021 INHOUDSTAFEL

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| PROFIEL, MISSIE & WAARDEN                                | 1   |
| STRATEGIE                                                | 2   |
| BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS                              | 4   |
| SUSTAINABILITY REPORT                                    | 8   |
| BESTUUR                                                  | 68  |
| INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS | 72  |
| CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT                           | 76  |
| 2021 WRAP-UP...                                          | 94  |
| ACTIVITEITEN- EN PROJECTENVERSLAG                        | 100 |
| GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2021                       | 138 |

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

ATENOR  
Avenue Reine Astrid, 92  
1310 Terhulpen  
België

Tel.: +32-2-387 22 99

Fax: +32-2-387 23 16

E-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)

Website: [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

Ondernemingsnummer: 0403 209 303

BTW: BE 0403 209 303

LEI-nummer : 549300ZIL1V7D7F3YH40



Raadpleeg extra informatie op  
de website [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Instagram

# GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Op 31.12.2021

## KERNCIJFERS ATENOR (IN MILJOENEN €)

| IFRS                                  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoresultaat (aandeel van de Groep) | 22,18  | 35,18  | 37,78  | 24,13  | 38,07  |
| Courante cash flow <sup>(1)</sup>     | 25,51  | 32,99  | 38,49  | 30,24  | 38,51  |
| Eigen vermogen                        | 149,64 | 170,30 | 187,05 | 261,21 | 301,04 |
| Beurskapitalisatie                    | 264,63 | 287,18 | 406,56 | 401,21 | 399,81 |

<sup>(1)</sup> Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.  
De financiële informatie voor boekjaar 2021 werd opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen zoals het van toepassing is in de Europese Unie.

## GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

|                                                      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Eigen vermogen                                       | 26,57     | 30,24     | 33,22     | 37,11     | 42,77     |
| Courante cash flow                                   | 4,53      | 5,86      | 6,84      | 4,30      | 5,47      |
| Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de Groep) | 4,07      | 6,25      | 6,71      | 3,43      | 5,41      |
| Dividend                                             |           |           |           |           |           |
| Bruto dividend                                       | 2,08      | 2,20      | 2,31      | 2,42      | 2,54      |
| Gewoon netto dividend                                | 1,456     | 1,54      | 1,617     | 1,694     | 1,778     |
| Aantal aandelen                                      | 5.631.076 | 5.631.076 | 5.631.076 | 7.038.845 | 7.038.845 |

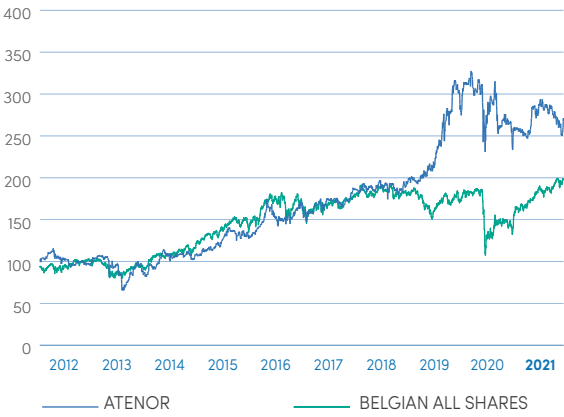
## BEURSCIJFERS

|                             | 2017  | 2018   | 2019   | 2020    | 2021  |
|-----------------------------|-------|--------|--------|---------|-------|
| Koers/netto boekwaarde      | 1,77  | 1,69   | 2,17   | 1,54    | 1,33  |
| Koers op 31 december (€)    | 47,00 | 51,00  | 72,20  | 57,00   | 56,80 |
| Bruto return op 1 jaar      | 7,76% | 12,94% | 45,88% | -17,85% | 3,90% |
| Bruto rendement             | 4,34% | 4,31%  | 3,20%  | 4,26%   | 4,47% |
| Gewoon netto dividend/koers | 3,10% | 3,02%  | 2,24%  | 2,98%   | 3,13% |

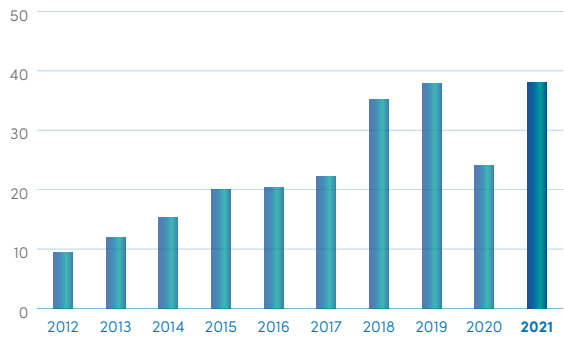
## LEXICON :

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

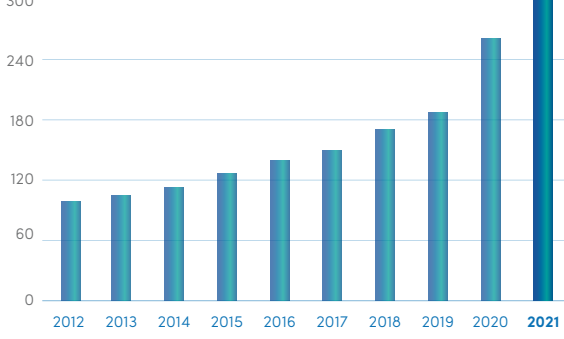
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE BELGIAN ALL SHARES (rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



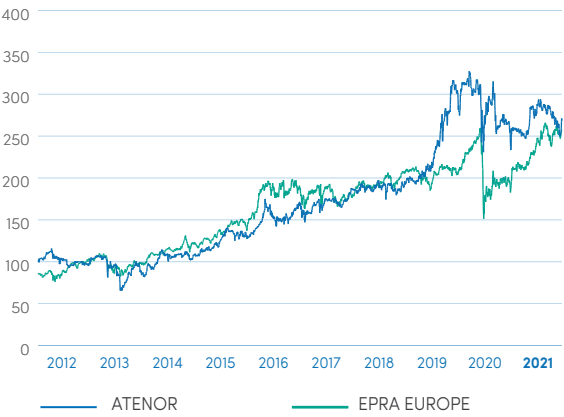
GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (in miljoenen €)



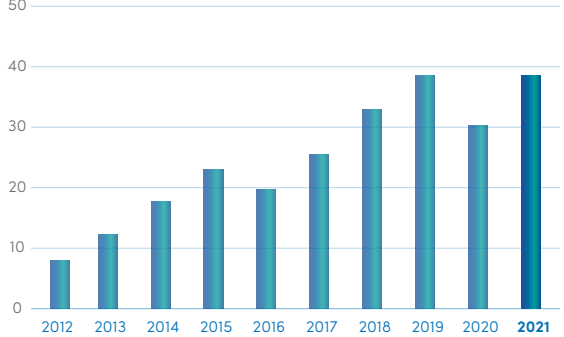
GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN (in miljoenen €)



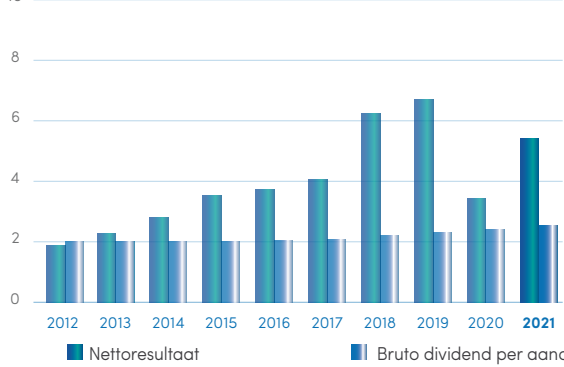
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE EPRA EUROPE (rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



COURANTE CASH FLOW (in miljoenen €)



NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (in €)



# PROFIEL

ATENOR is een stedelijke, duurzame en internationale vastgoedontwikkelingsmaatschappij die genoteerd is op de continumarkt van Euronext Brussels.

Al heel vroeg heeft ATENOR zich gepositioneerd als een stedelijke speler, die streeft naar het afstemmen van het stadsweefsel en de bebouwing op de nieuwe noden van de bewoners, werknemers, bezoekers, ondernemingen, instellingen enz. die deelnemen aan het stadsleven. Zich bewust van de uitdagingen waarmee de stad geconfronteerd wordt, beantwoordt ATENOR, dankzij een empathische en proactieve aanpak, aan de eisen van het privé-, sociale en beroepsleven in de stad van vandaag. Overtuigd van de dringende noodzaak aan meer duurzaamheid, wil ATENOR als stedelijke transformator actie ondernemen om van steden plaatsen te maken waar het aangenaam vertoeven, doorreizen, wonen en werken is.

Plaatsen waar duurzaamheid primeert.

ATENOR ontwikkelt grootschalige vastgoedprojecten die een positieve en duurzame impact hebben op de wijken waar ze worden verwezenlijkt.

Architecturale, milieu- en maatschappelijke kwaliteiten zijn in dat opzicht fundamentele criteria bij het duurzaam ontwerpen van de projecten.

Zoals blijkt uit de ervaring, slaagt ATENOR erin om duurzame ontwikkeling en economische rentabiliteit te combineren, dankzij de toepassing van uiteenlopende en specifieke vaardigheden.

ATENOR is aanwezig in 10 Europese landen en spitst zich toe op dynamische steden, gesteund door een politieke wil om te evolueren. Deze internationale diversificatie biedt ATENOR ervaring, veerkracht en kansen.

# MISSIE & WAARDEN

De aandeelhouder die in ATENOR investeert, verwacht een rendement.

Onze taak is dan ook om waarde te creëren door een duidelijke, transparante en wereldwijde strategie toe te passen.

In de loop der jaren hebben we ons vaak als vastgoedpromotor omschreven en nader bepaald en hebben we duidelijk uiteengezet hoe we dit vaak uitoefenen.

Aan de aandeelhouder die kiest om te investeren in vastgoedontwikkeling, bieden we een risicospreiding, een specifieke benadering van het vak en toegang tot gemengde duurzame en grootschalige vastgoedprojecten verspreid over 10 Europese landen.

Het is onze missie om de aandeelhouder een regelmatige kapitaalvergoeding te bieden, gebaseerd op terugkerende positieve en steeds meer gediversifieerde resultaten. Daarnaast verzekeren we de groei van de vermogenswaarde van ATENOR dankzij de consolidatie en uitbreiding van de knowhow, maar ook door de constante aanvoer van nieuwe projecten in onze portefeuille.

“Handelen in het belang van de Stad” is het motto van ATENOR. Dit vormt de basis van ATENOR’s engagement en haar ambitieuze doelstellingen op vlak van duurzame

ontwikkeling. Door haar activiteiten draagt ATENOR bij tot de vermindering van de uitstoot van schadelijke gassen en de impact op het milieu. Zowel op bedrijfs- als op projectniveau wordt het gebruik van hernieuwbare energie bevorderd via een proactief beleid dat duidelijk wordt omschreven in haar duurzaamheidsverslag. In dat opzicht kan ATENOR bogen op haar expertise en blijft ze investeren in innovatie en nieuwe technologieën.

Dankzij het communiceren en toepassen van de essentiële beginselen van Corporate Governance, geven we onze activiteiten de noodzakelijke transparantie voor een vlot begrip.

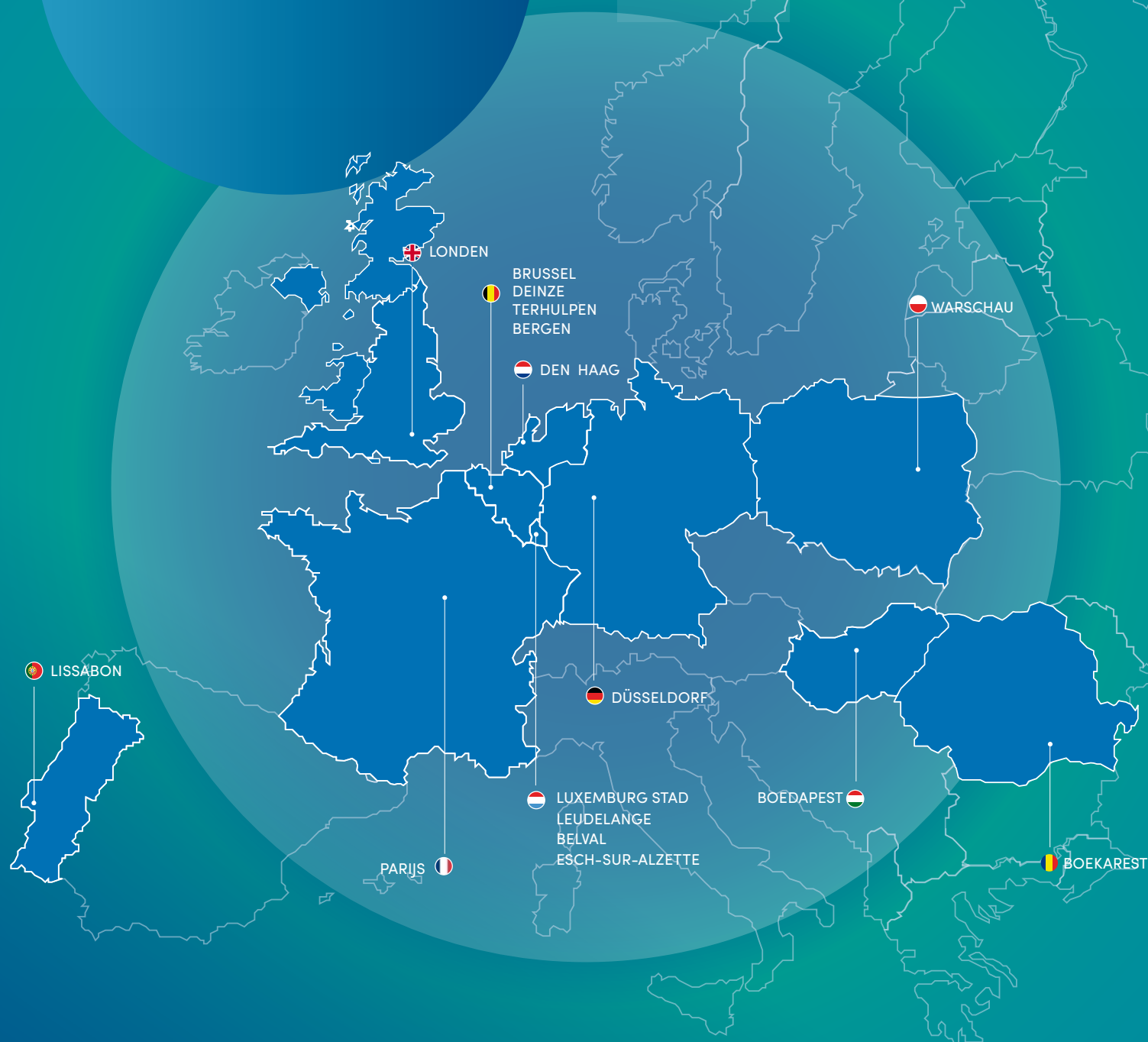
Al onze medewerk(st)ers handelen met respect voor de criteria inzake integriteit en ethiek, noodzakelijk voor de goede werking van een beursgenoteerd bedrijf actief in vastgoedontwikkeling.

Het is dan ook vanzelfsprekend dat wij onze strategie en ons economisch duurzaamheidsbeleid koppelen aan de ESG-criteria (Environment, Social and Governance), die de basis vormen voor onze waarden.

Onze missie en waarden zijn bijgevolg duidelijk omschreven en de jaarlijks door ATENOR gegenereerde winst is het resultaat van de inzet van alle gemotiveerde medewerkers die elke dag opnieuw het beste van zichzelf geven.

# STRATEGIE

INTERNATIONAL  
SUSTAINABLE  
URBAN  
DEVELOPER



ATENOR is een internationale en duurzame stadsontwikkelaar.

Al meer dan 25 jaar boekt ATENOR onafgebroken positieve resultaten en ontwikkelt ze expertise en veerkracht die erkend wordt door de markten waar de onderneming aanwezig is.

## HANDELEN IN HET BELANG VAN DE STAD IN AL HAAR FACETTEN

De digitale revolutie, de ecologische noodsituatie en de mobiliteitsproblemen veroorzaken en vereisen een grondige evolutie van de manier waarop we leven en werken. Bovenop deze uitdagingen kwam ook nog de wereldwijde gezondheidscrisis. De verstedelijking, het ontwerp van de gebouwen en hun werking zorgen enerzijds voor een bevestiging en anderzijds voor een versnelling van deze evolutie. De strategie van ATENOR in deze context is heel specifiek: als vastgoedpromotor is ATENOR een van de hoofdrolspelers die deze veranderingen opmerkt, analyseert en erop anticipeert. Door het ontwikkelen van innovatieve projecten draagt ze ook bij tot het aanpassen van het stadsweefsel aan de nieuwe eisen en behoeften van het privé- en beroepsleven. ATENOR wil op die manier een pionier zijn in het waarnemen van en anticiperen op architecturale, technologische en maatschappelijke evoluties. Het is daarom dat de cel ArchiLab in het leven werd geroepen. ATENOR maakt met haar projecten deel uit van de evolutie van steden naar “smart cities”, duurzame en verbonden steden, die zowel efficiënt als aangenaam zijn. Het spreekt voor zich dat ATENOR zich dan ook om haar maatschappelijke impact bekommert, zowel op het vlak van haar projecten ter bevordering van het welzijn en de veiligheid van de gebruikers van haar gebouwen, als op het vlak van de stad, de buitenwereld en haar medewerkers.

## RESPECT VOOR HET MILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING

Inspelend op de groeiende bezorgdheid om het milieu en bijzonder gevoelig voor duurzame ontwikkeling, promoot ATENOR de toepassing van nieuwe technologieën en het gebruik van specifieke materialen in haar nieuwe vastgoedprojecten. ATENOR is ook voorstander van een globale duurzame aanpak. Haar dichte en gemengde projecten in de buurt van haltes voor openbaar vervoer hebben de gunstigste ecologische balans op stadsniveau. Duurzame steden zijn ook steden die veerkrachtiger, intelligenter, gezelliger en inclusiever zijn. ATENOR werkt elke dag aan het creëren van steden die gebouwd zijn op dezelfde menselijke waarden die ze in al haar projecten en in haar bedrijfscultuur ambieert. Zo voegt ATENOR aan haar motto “Handelen in het belang van de Stad”, haar sociaal-maatschappelijke engagement toe: “Handelen in

het belang van de Burgers”. Dit engagement gaat verder dan de projecten zelf en vertaalt zich in een reeks sterke bedrijfsinitiatieven die in detail zullen worden omschreven in het Sustainability Report.

## EEN INTERNATIONALE DIVERSIFICATIE

Door te stellen dat de stedelijke omgeving haar werkterrein is, wil ATENOR haar knowhow inzetten voor wat steden gemeen hebben, namelijk de noodzaak om het stadsweefsel aan te passen aan de evolutie van het privé- en beroepsleven. Bovendien verzekert ATENOR zich van haar veerkracht door haar lokale aanwezigheid daar waar ze investeert, meer bepaald door de integratie van de politieke, economische en sociale parameters van elke stad. Momenteel is ATENOR actief in Brussel, Den Haag, Luxemburg, Parijs, Lissabon, Düsseldorf, Warschau, Boedapest, Boekarest en Londen, om maar enkele grootsteden te noemen.

Na de geografische diversificatie begint ATENOR aan de tweede fase van haar internationale ontwikkelingsstrategie: de lokale consolidatie die bestaat uit het uitbreiden van haar activiteiten, daar waar ATENOR reeds aanwezig is.

## GROOTSCHALIGE PROJECTEN EN GEMENGDE VAN FUNCTIES

Om te beantwoorden aan de verschillende evoluties van de vastgoedmarkt, heeft ATENOR belangstelling voor de kantoor- en woningmarkten, wat de veelzijdigheid van haar competenties aantoont. Eind 2021 bedroeg het aantal projecten in portefeuille reeds 33. Dit stemt overeen met een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m<sup>2</sup>. In de toekomst wil ATENOR de diversificatie in bestemmingen handhaven in functie van de fundamentele marktontwikkelingen.

ATENOR is vooral geïnteresseerd in de grote stads-inrichtingsprojecten, momenteel in handen van de steden en regio's. Hiertoe zet ATENOR haar constructieve dialoog met de lokale autoriteiten en besturen voort en analyseert zij vanuit een investeringsperspectief elke opportuniteit die past in deze grote ontwikkelingsprojecten.

ATENOR is voor de overheid een betrouwbare economische partner bij de noodzakelijke aanpassing van de stedelijke structuren aan de economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Gedelegeerd Bestuurder

STÉPHAN  
SONNEVILLE SA



Voorzitter van de Raad van Bestuur

FRANK  
DONCK





**Geachte aandeelhouders,**

Het jaar 2021 bracht heel wat onvoorziene gebeurtenissen en tegenvallers met zich mee, niet enkel in ieders dagelijkse leven, maar ook in het bedrijfsleven namelijk in de vastgoedsector. Toch boekte ATENOR in 2021 een resultaat dat 60% hoger lag dan het jaar ervoor.

Deze resultaten bevestigen ATENOR's groei tot een internationale groep, een transformatie die 5 jaar geleden werd ingezet. Met een eerste investering in Londen vorig jaar, is ATENOR ondertussen aanwezig in 10 landen, meer bepaald in 16 grootsteden waar ze haar beroep als stadsontwikkelaar uitoefent. Door het activiteitenniveau te verhogen in de steden waar ze aanwezig is, streeft ATENOR naar een verdubbeling van haar bruto-operationele marge binnen dit en 5 jaar. Reeds in 2021 werden conform deze groeilogica belangrijke investeringen gerealiseerd: dit is het geval voor de acquisitie van de Renault-site in la Cloche d'Or in Luxemburg, voor 186 rue Victor Hugo in Parijs en voor de Verheeskade-site in Den Haag.

Daar waar de voorbije twee jaar vooral in het teken stonden van de gezondheidscrisis, denken we dat de volgende jaren volop zal worden ingezet op duurzame ontwikkeling. Er staan ons dus belangrijke veranderingen te wachten in ons leven, zowel op persoonlijk als op professioneel vlak. De Green Deal, de taxonomie en andere SDG's zullen snel worden opgenomen in ons dagelijkse taalgebruik en onze consumptie-, verplaatsings-, werk- en leefgewoonten beïnvloeden. Evenveel uitdagingen en mogelijkheden voor de internationale stedelijke vastgoedontwikkelaar die ATENOR is.

Voor ATENOR staat duurzaamheid centraal in haar reflecties en acties. We nodigen u dan ook uit om ons "Sustainability Report" en onze "Sustainability Policy" te ontdekken, opgebouwd rond 4 pijlers met economische veerkracht als essentieel fundament.

Van bij het begin van de gezondheidscrisis ging de financiële sector ervan uit dat aanwezigheid op de kantoormarkt een bron van zwakte kon zijn, aangezien thuiswerken verplicht werd. In de loop van 2021 toonde deze werkvorm zijn beperkingen en bewees zo dat elke onderneming nood heeft aan een aantrekkelijke en efficiënte exploitatiezetel. Waar thuiswerk een

abrupt antwoord bood op de sanitaire crisis is telewerk daarentegen een gevolg van de technologische evoluties ter beschikking van de ondernemingen om de efficiëntie en het comfort van de werknemers te verbeteren.

De dringende behoefte aan dergelijke efficiënte, comfortabele en vooral energiezuinige exploitatiezetels, eventueel met een kleinere oppervlakte, maar met meer aandacht voor de energieprestaties, zorgde al vanaf het eerste kwartaal van 2021 voor een boost op de meeste Europese kantoormarkten. In deze context haalde ATENOR volop voordeel uit haar positionering door het afsluiten van meerdere verhuurcontracten in verschillende landen.

Wat de veerkracht van onze activiteiten betreft, willen we uw aandacht eveneens vestigen op de groei van onze residentiële activiteiten: sinds 2021 ontwikkelde ATENOR residentiële complexen in 8 landen en momenteel beschikt ze over 6.000 woningen in verschillende ontwikkelingsstadia.

In maart 2021 was ATENOR de eerste onderneming op de Brusselse financiële markt die een green retail bond lanceerde. Deze uitgifte kende een waar succes en bevestigt de interesse van de financiële markten voor duurzame investeringen. ATENOR zal deze koers verderzetten door haar relaties met de financiële markten te versterken, zowel met kredietverstrekkers als met equity-investeerders.

Een duurzaamheidsbeleid bevat ook een sterke pijler rond de milieubijdrage; voor ATENOR komen in deze pijler zowel afgeleverde projecten als haar interne werking aan bod.

Reeds in 2019 communiceerden we in deze zelfde brief aan de aandeelhouders onze beslissing om enkel nog projecten te ontwikkelen met Breeam Excellent- en Well Gold Ready-certificaat, de belangrijkste labels van de vastgoedsector betreffende de duurzaamheid van gebouwen. Dankzij onze mogelijkheid om kwalitatieve projecten voor te stellen met een hoge dichtheid van functies, vlakbij knooppunten voor openbaar vervoer en toegankelijk via zachte mobiliteit, spelen we maximaal in op de duurzaamheidsuitdagingen van een stad. Al onze investeringen, ontwerpen en realisaties moeten "in aanmerking komen voor taxonomie" en dit reeds vanaf 2022, in functie van de maatregelen die op Europees niveau worden genomen.

Volgens deze logica wordt bij de analyse van elke nieuwe ontwikkeling eerst overwogen om het bestaande gebouw te renoveren, veeleer als een credo dan als een dogma. Zo diende ATENOR in november 2021 een bouwaanvraag in voor de ingrijpende renovatie

van het Beaulieu-gebouw in de Brusselse regio. Voor deze renovatie beogen we trouwens het Breeam Outstanding-certificaat.

Als onmisbare schakel tussen onze projecten en de financiële markten, brachten we een Green Finance Framework uit met alle milieukeurmerken nodig opdat onze projecten in aanmerking zouden komen voor "groene" financiering. Dit *Green Finance Framework* zal regelmatig bijgewerkt worden om te kunnen anticiperen op de evoluerende milieuregelgeving.

Op bedrijfsniveau behaalde ATENOR in 2021 het CO<sub>2</sub> neutral-label en controleert ze voortaan haar uitstoot en haar ecologische voetafdruk.

Bij ATENOR ligt de sociale impact van onze activiteiten en onze onderneming ons nauw aan het hart. Deze impact vormt de derde pijler van onze "Sustainability Policy".

Al meer dan 15 jaar zorgt de stedelijke identiteit van ATENOR voor een specifieke competentie en voor empathie om te handelen in het voordeel van de stad, haar burgers en al diegenen die er werken. Naast de integratie van de kwaliteit van de naburige omgeving van een project in de keuze en het ontwerp van dat project, zet ATENOR zich ook actief in voor de stad. Zo was er bijvoorbeeld veel animo rond ons programma "Wake-up the city" dat in 2021 georganiseerd werd doorheen verschillende Europese steden. Naast verschillende specifieke stedelijke verenigingen voor kansarmen steunen we ook liefdadigheids- en wetenschappelijke doelen.

Ook naar onze medewerkers toe is sociale impact van belang. Het aantrekkelijke loonbeleid gaat gepaard met een stimulerend opleidingsbeleid en een sterke bedrijfscultuur die de diversiteit respecteert. In 2021 was er trouwens een heel laag verloop van de medewerkers.

Ten slotte passen we good governance toe als vierde pijler van onze "Sustainability Policy" en gaan we hierin verder dan het wettelijke kader. Zo telt ATENOR bijvoorbeeld 12 nationaliteiten onder haar medewerkers. Dagelijks stellen we vast hoezeer het bevorderen en aanvaarden van diversiteit, niet enkel van geslacht maar ook van cultuur, bijdraagt aan het welzijn van de medewerkers en aan een goede ontwikkeling van de groep.

Aangezien de "Sustainability Policy" integraal deel uitmaakt van de doelstellingen van de groep, hanteert het loonbeleid van de leden van het Uitvoerend Comité de implementatie van deze "Sustainability Policy" doorheen het beheer van de teams en de ontwikkeling van de projecten als evaluatiecriterium.

Beste aandeelhouders, het is hoog tijd om de klimaaturgentie aan te pakken nu deze in de actualiteit niet langer naar de achtergrond gedrongen wordt door de gezondheidscrisis. De klimaatuitdagingen dwingen de wereld tot een globalere kijk op haar werking, doelstellingen en prioriteiten.

In een dergelijke context blijft de vastgoedbranche een fundamentele sector, die zich echter moet aanpassen, vernieuwen en de projecten alsook hun implementatie heruitvinden.

ATENOR is klaar en kijkt ernaar uit om haar rol te spelen in de uitdagingen waarvoor we staan.

We hebben alle vertrouwen in ATENOR's capaciteiten om zich in deze boeiende toekomst gunstig te ontwikkelen en stellen daarom tijdens de volgende algemene vergadering een verhoging van het dividend met 5% voor.

Ten slotte willen we alle medewerkers bedanken voor hun actieve deelname, in soms onaangename lockdownsituaties, aan de voortdurende aanpassing van ATENOR en aan de verwezenlijking van opmerkelijke prestaties.

**Stéphan SONNEVILLE SA**  
Gedelegeerd  
Bestuurder

**Frank DONCK**  
Voorzitter van de  
Raad van Bestuur

“Op bedrijfsniveau behaalde ATENOR in 2021 het CO<sub>2</sub> neutral-label en controleert ze voortaan haar uitstoot en haar ecologische voetafdruk.”

A circular diagram illustrating the components of Economic Resilience. The diagram consists of three concentric, semi-circular segments. The outermost segment is green and labeled 'Environmental contribution' with a green circle containing a white 'E'. The middle segment is orange and labeled 'Social impact' with a white circle containing a black 'S'. The innermost segment is maroon and labeled 'Extended Governance' with a white circle containing a black 'G'. The entire diagram is set against a background of a blurred crowd of people. The words 'ECONOMIC RESILIENCE' are written in white, uppercase letters along the bottom arc of the diagram.



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



|                        |  |
|------------------------|--|
| ATENOR                 |  |
| duurzaamheidsbeleid    |  |
| economische veerkracht |  |
| ecologisch             |  |
| sociale impact         |  |
| uitgebreide governance |  |
| het personeelsbeleid   |  |
| ESG-kaders             |  |
| conclusie              |  |
| GRI Standard Index     |  |

# Inhoudstafel

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ATENOR</b>                                                                                               | <b>8</b>  |
| ArchiLab                                                                                                    | 14        |
| Architecturale kwaliteit                                                                                    | 16        |
| Technische innovatie                                                                                        | 17        |
| Maatschappelijke evolutie                                                                                   | 18        |
| Duurzame ontwikkeling                                                                                       | 19        |
| <b>DUURZAAMHEIDSBELEID</b>                                                                                  | <b>20</b> |
| <b>PIJLER 1 - ECONOMISCHE VEERKRACHT</b>                                                                    | <b>23</b> |
| 1. De gemiddelde duur van de waardecreatiecyclus verminderen                                                | 25        |
| 2. De plaatselijke aanwezigheid versterken                                                                  | 26        |
| 3. Diversificatie van het type project in de portefeuille                                                   | 27        |
| 4. Evalueren en beheren van de risico's verbonden met de projecten in de portefeuille                       | 28        |
| 5. Organiseren van de duurzame financiering van de activiteiten                                             | 29        |
| <b>PIJLER 2 - ECOLOGISCHE BIJDRAGE</b>                                                                      | <b>30</b> |
| 1. Doelstelling CO <sub>2</sub> -neutraal                                                                   | 33        |
| 2. Nearly Zero Energy Building                                                                              | 36        |
| 3. Circulariteit en renovatie                                                                               | 37        |
| 4. Mobiliteit                                                                                               | 38        |
| 5. Innovatie promoten en duurzame technologieën stimuleren                                                  | 39        |
| <b>PIJLER 3 - SOCIALE IMPACT</b>                                                                            | <b>40</b> |
| 1. Het algemeen welzijn van de gebruikers bevorderen                                                        | 43        |
| 2. Ingrijpen in de stad om de stedelijke leefomgeving te verbeteren                                         | 44        |
| 3. Hulp en steun verlenen aan verenigingen                                                                  | 45        |
| 4. Verzekeren van de gezondheid en het welzijn van de medewerkers                                           | 46        |
| 5. Het onderhouden van een bedrijfscultuur die iedereen voldoening schenken wederzijds respect bevordert    | 47        |
| <b>PIJLER 4 - UITGEBREIDE GOVERNANCE</b>                                                                    | <b>48</b> |
| 1. Waarborgen van de kwaliteit van procedures voor duidelijke en transparante informatie                    | 50        |
| 2. De uitvoering van het duurzaamheidsbeleid beschouwen als een beoordelingscriterium in het loonbeleid     | 51        |
| 3. Organiseren van een evenwichtig beslissingsproces                                                        | 51        |
| 4. Toezien op diversiteit en gelijkheid van kansen van de werknemers                                        | 52        |
| 5. Streven naar internationale uitstraling van de waarden en van de expertise                               | 53        |
| <b>Het personeelsbeleid</b>                                                                                 | <b>54</b> |
| Opleiding                                                                                                   | 56        |
| Erkenning en loonbeleid                                                                                     | 57        |
| Perspectieven                                                                                               | 57        |
| Een sterke bedrijfscultuur                                                                                  | 58        |
| <b>ESG-kaders</b>                                                                                           | <b>61</b> |
| De 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties | 61        |
| De Europese taxonomie                                                                                       | 62        |
| <b>Conclusie</b>                                                                                            | <b>63</b> |
| <b>GRI Standard Index</b>                                                                                   | <b>64</b> |

- 10 -

- 11 -



Met haar sterke aanwezigheid in Europa wil ATENOR bijdragen aan de noodzakelijke transformatie van het stadsweefsel om van steden plaatsen te maken waar het aangenaam vertoeven, doorreizen, wonen en werken is en waar duurzaamheid in al haar dimensies geïntegreerd is.

# 01

## Ontwikkelaar

ATENOR is actief als vastgoedontwikkelaar. ATENOR verworft terreinen of verouderde gebouwen om er vervolgens dankzij haar expertise een nieuw gebouw te ontwerpen en te verwezenlijken dat beantwoordt aan de vraag en de verwachtingen van de kantoor- en woningmarkt.

## 02 Stedelijk

De stad is de plaats waar veranderingen, ontwikkelingen en uitdagingen concreet vorm krijgen. De stad is dan ook het actieterrein van ATENOR. ATENOR stelt een toekomstgerichte manier voor om de stad te ontwikkelen: een levende stad, die constant evolueert, waarin alle functies worden voorzien en met elkaar zijn verweven, met uitgebreide openbare ruimtes, diensten, innovatieve voorzieningen die ten dienste staan van iedereen en een doordachte en weloverwogen mobiliteit.



## 04

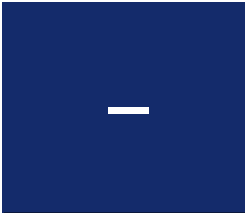
### Internationaal

Aanwezig in 10 Europese landen en 16 steden, kiest ATENOR voor dynamische markten die gedragen worden door een sterke groei. In elk van deze steden wil ATENOR haar transversale expertise aanwenden om haar missie als stadsontwikkelaar uit te oefenen, met de steun van plaatselijke teams. Deze geografische diversificatie is een van de pijlers voor de economische veerkracht van de onderneming.

## 03 Duurzaam

ATENOR blijft zich engageren voor een duurzame en ecologisch verantwoorde ontwikkeling van de stad, waarbij de levenskwaliteit en haar burgers centraal staan. ATENOR positioneert zich actief binnen de voortdurend evoluerende milieureferentiekaders. Doorheen haar volledige waardecreatiecyclus investeert ATENOR in de ontwikkeling van oplossingen en technologieën die significant bijdragen aan de verbetering van de omgeving.





De **Think & Do** tank van **ATENOR**

ArchiLab, een laboratorium voor de ideeën en acties van ATENOR, is de plaats bij uitstek waar de toekomst van de projecten en de onderneming wordt uitgestippeld. Open en gedreven, creëert ArchiLab een dynamiek binnen de onderneming waaraan werk en tijd zijn toegekend. Via haar vele werkvormen voorziet Archilab in een ruimte voor observatie en toepassingen, waar de oplossingen en de knowhow van ATENOR samengebracht en gebruikt worden om op de architectonische, technische en sociale evoluties van de markt te anticiperen.

Op basis van de eigen ervaring en kennisoverdracht van externe experts, maakt ArchiLab een kritische analyse van de dominante trends, beoordeelt het de evoluties waargenomen doorheen heel Europa en maakt het deze waarnemingen concreet in de projecten van ATENOR. ArchiLab biedt een dynamiek van openheid, vraagstelling en aandacht voor toekomstperspectieven. Zo biedt deze cel alternatieven voor de voorbarige veroudering van de vastgoedontwikkelingen.

**ARCHILAB.**  
thinking for cities

**ArchiLab bestaat uit verschillende werkvormen met variabele tijdschema's en doelstellingen:**

**ArchiLab'Sessions:** het hoogste beslissingsniveau van ATENOR (Uitvoerend Comité, International Executives en Communicatie- en Commercialisatiedirecteurs) komt een aantal keer per jaar samen. De ArchiLab-sessies zijn krachtige tools voor reflectie en besluitvorming. Regelmatig worden er externe experts uitgenodigd die hun visie en expertisedomeinen delen. In 2021 kwam tijdens de zes sessies van ArchiLab een breed scala van onderwerpen aan bod, telkens gevolgd door concrete acties of belangrijke beslissingen voor ATENOR.

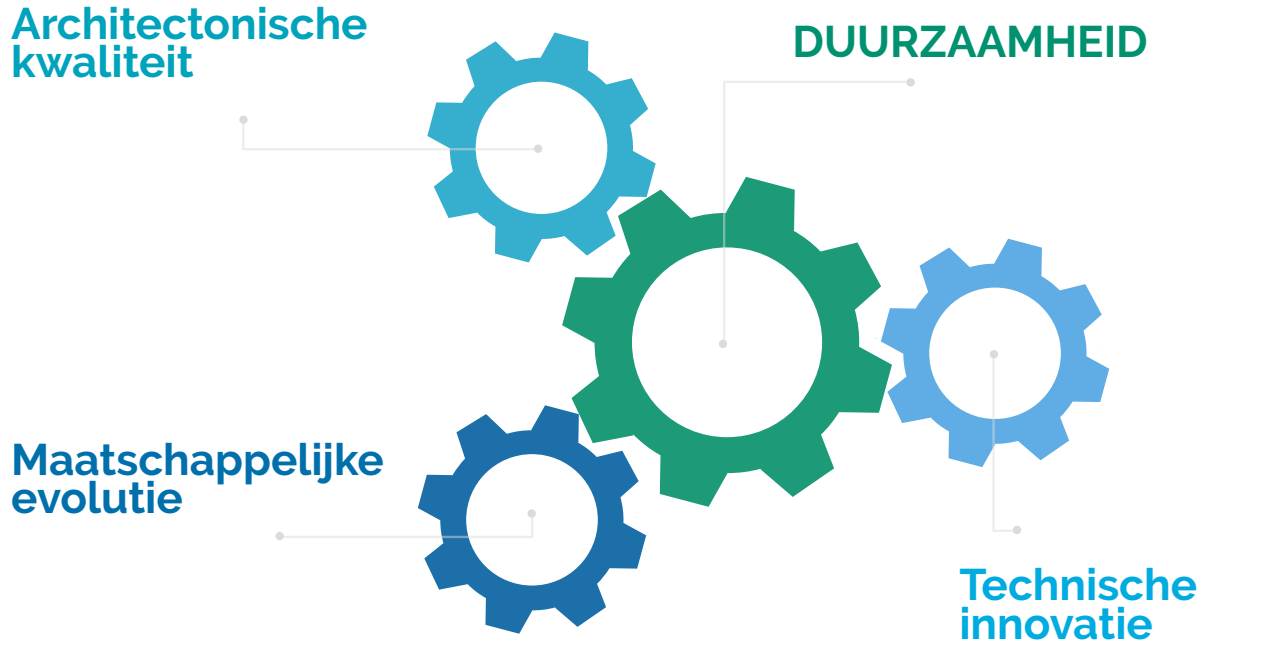
**ArchiLab'Research:** tegelijkertijd worden transversale onderzoeken rond specifieke thema's of ATENOR-projecten uitgevoerd. Elk onderzoek wordt ontwikkeld door specifieke interne onderzoekscellen rond het onderwerp.

Bijvoorbeeld: de nieuwe manieren van wonen en werken, de milieucertificaten, de ontwikkeling van betaalbare woningen, de activering van het gelijkvloers van de gebouwen, de toepassing van de Europese Taxonomie, de invoering en het updaten van een Green Finance Framework... Deze onderzoeken zorgen ervoor dat ATENOR de beste beslissingen en keuzes maakt voor haar ontwikkelingen.

**ArchiLab'Community:** Door het samenbrengen van de expertise van de 10 landen, bundelt de Archilab-gemeenschap de internationale expertise van ATENOR. In elk land beschikt het plaatselijke team over een grondige kennis van de markttrends, over zijn eigen netwerk en de nodige wendbaarheid om zich aan te passen aan de plaatselijke cultuur en gebruiken.

ArchiLab'Community zorgt voor het delen van best practices en een snelle toegang tot Europese innovaties en technologieën. Dankzij deze ruime visie wordt de kwaliteit van de projecten continu verbeterd binnen de groep.

In al zijn werkvormen bestaat de rol van ArchiLab uit toekomstgericht nadenken, observeren van de snelle evolutie van de aanvragen en verwachtingen, anticiperen op nieuwe noden en aanmoedigen van doorgedreven oplossingen van ATENOR. ArchiLab effent het pad voor een geschikt en bijgevolg duurzaam ontwerp van de projecten. Om op deze evoluties te anticiperen en ze voor te blijven, komen drie hoofdthema's aan bod, allemaal gebaseerd op het logische streven naar duurzaamheid.





## Architectonische kwaliteit



**COM'UNITY** – Parijse regio – Architect : Alberto Pinto

Architecturale uitmuntendheid is een belangrijke hefboom voor de ontwikkeling van ATENOR's projecten. ArchiLab volgt de architectonische trends op de voet. De opvolging gebeurt namelijk door het aanbieden van kwalitatieve projecten op vlak van architectuur, o.a. door het organiseren van architectuurwedstrijden van bij het beginstadium van haar ontwikkelingen, maar ook door zowel kleine als grote, zowel gerenommeerde als onbekende, maar telkens innovatieve architectenbureaus te volgen en uit te nodigen om deel te nemen aan haar projecten.



**CLOCHE D'OR**, Luxembourg – Architekten: Moreno Architecture & Associés en A2M

## 02

## Technische innovatie

Tijdens de ArchiLab Sessions en ArchiLab Research wordt er samengewerkt met verschillende grote industriële groepen, universiteitsonderzoekers, Think Tanks, start-ups en andere professionele experts binnen de aangekaarte onderwerpen.

In zijn niet aflatende zoektocht naar innovatie en verbetering, die essentieel zijn voor groei, vervolgt ArchiLab zijn onderzoek naar nieuwe technologieën om nieuwe diensten, nieuwe producten en nieuwe ervaringen aan te bieden voor duurzame leef- en werkwijzen, waarbij welzijn centraal staat. Dankzij een reeks partnerschappen met toonaangevende bedrijven, onder meer op het vlak van 'Proptech' kan ATENOR haar aanpak, producten en diensten heruitvinden en sneller inzetten en dit in elk stadium van de ontwikkelingscyclus van de projecten: design, financiering, bouw, renovatie en commercialisering.



**CLOCHE D'OR**, Luxembourg-Architekten: Moreno Architecture & Associés en A2M



Omdat de meest duurzame projecten in de eerste plaats projecten zijn die het best beantwoorden aan de steeds veranderende vraag, worden maatschappelijke trends en veranderingen in detail onderzocht.

Door verschillende concrete cases van ATENOR-projecten heeft Archilab'Research een nieuwe benadering voor de inrichting van werkplekken ontwikkeld. Dit maakt het mogelijk om zowel aan een veranderende vraag als aan een nieuwe bekommernissen voor materiële hulpbronnen te voldoen.

Wat de Archilab-gemeenschap betreft, stelt het ons in staat om observaties in verschillende geografische, culturele, sociale, economische en andere contexten te cross-linken. De Europese roots van de lokale ATENOR-teams voeden als het ware deze uitwisseling op internationaal niveau.



CITY DOX, Brussel

## Duurzame ontwikkeling

**LAKESIDE, Warschau**

Deze thema's komen samen in de duurzaamheidsstrategie van ATENOR. Inderdaad, de onderzoeken, sessies en community van ArchiLab werken aan het ontwerp van de ontwikkelingen van ATENOR en garanderen hun duurzaamheid op lange termijn.

Door de organische en veelzijdige structuur van Archilab is duurzaamheid geen geïsoleerde cel die zich onderscheidt van de dagelijkse activiteit van het bedrijf. Integendeel, Archilab integreert duurzame ontwikkeling op alle niveaus en op alle locaties van ATENOR

Energie-efficiëntie, koolstofneutraliteit, circulariteit, materialen- en afvalstoffenbeheer, biodiversiteit, groene financiering, zijn allemaal thema's die tijdens de sessies en onderzoeken van ArchiLab aan bod komen. Deze verschillende onderwerpen hebben geleid tot een helder en betrokken beleid wat betreft duurzame ontwikkeling.

Bij wijze van voorbeeld, sinds 2019 naar aanleiding van een ArchilabSession rond certificaten en hun evaluatie, startte ATENOR de internationale certificering op van al

haar kantoorprojecten. ATENOR koos voor twee van de meest veeleisende internationaal erkende standaarden: BREEAM (milieunormering) en WELL (veiligheid en welzijn van de gebruikers). Deze twee certificaten worden verder aangevuld met een selectie complementaire certificaten (HQE, DGNB ...) in functie van de plaatselijke context van de projecten.

Bovendien zit ArchiLab, als ATENOR's ESG think tank, op het hoogste besluitvormingsniveau in de bedrijfsvoering. De milieukwaliteit van de projecten wordt continu getoetst aan de strengste doelstellingen. Met zijn ESG think tank, analyseert en volgt ArchiLab in het bijzonder de impact en de evolutie van de criteria van het Green Finance Framework van ATENOR net zoals de conformiteit met de Europese taxonomie aangaande ATENOR's-projecten reeds afgestemd en bestudeerd is binnen ArchiLab voor 2023.

De strategie, visie en de concrete acties komen iets verder in dit duurzaamheidsrapport aan bod.



# DUURZAAM- HEIDSBELEID

Een ESG-roadmap op 4 pijlers

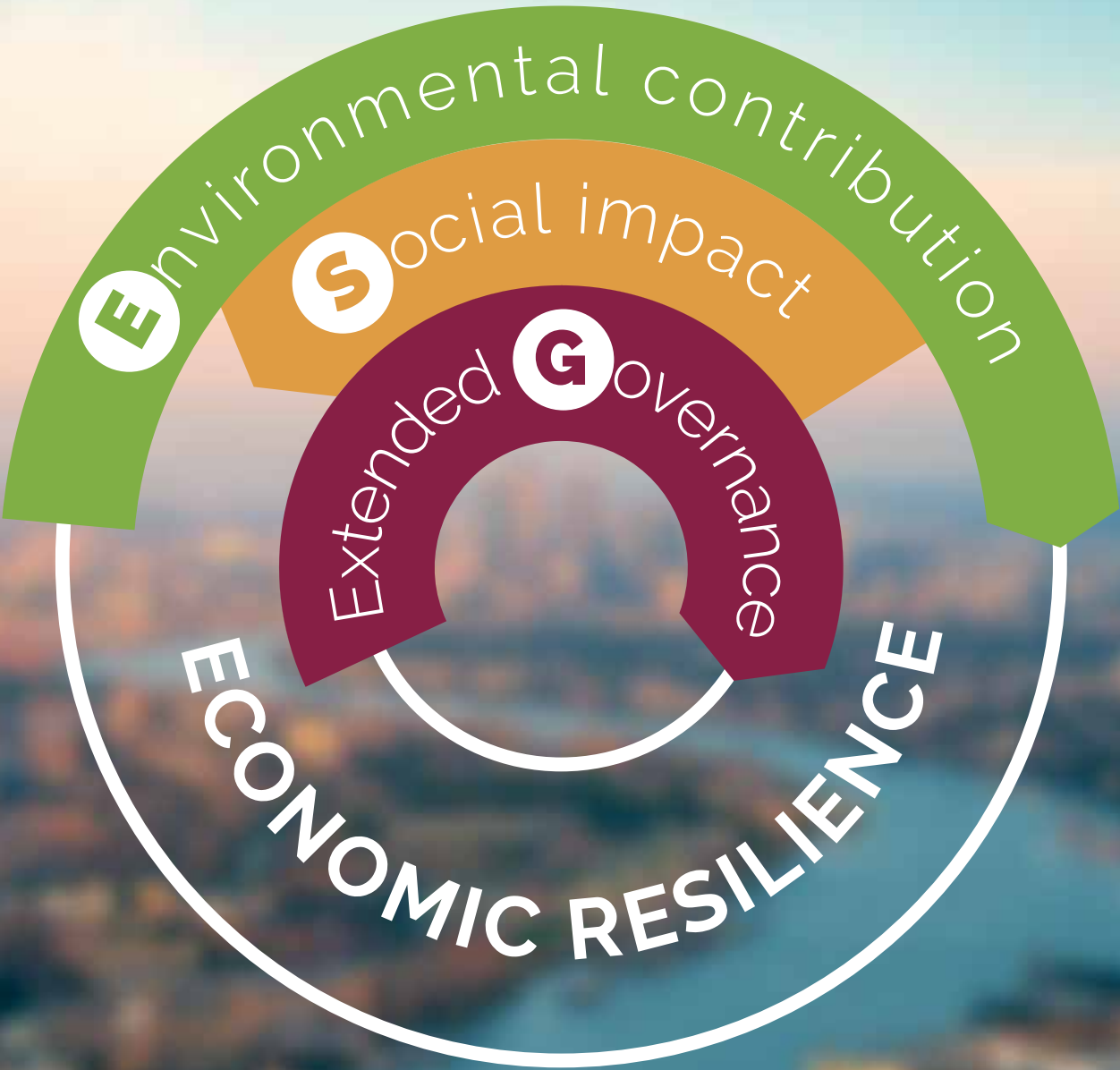
In 2021 stippelt ATENOR haar eigen traject naar meer duurzaamheid uit en structureert ze haar strategie onder de vorm van: PIJLERS - UITDAGINGEN - AMBITIES en ACTIES.

Deze strategie bevat de onderling verbonden en essentiële dimensies voor een duurzame transitie zijnde: het economische, ecologische, sociale en Governance-aspect.

De 4 PIJLERS voor duurzame ontwikkeling waarop ATENOR besloten heeft zich te baseren voor een duurzame transitie zijn:

## PIJLERS

- 01 Economic resilience
- 02 Environmental contribution
- 03 Social impact
- 04 Extended Governance



Deze 4 PIJLER zijn nauw verbonden en vormen de hoekstenen van de stad van morgen. Een stad waar de technologische en ecologische dimensie onlosmakelijk verbonden zijn met de economische activiteit nodig om het economisch, ecologisch en sociaal beleid te financieren.

Elke pijler omvat 5 UITDAGINGEN Voor elke uitdaging definieert ATENOR haar AMBITIES. Uiteindelijk illustreren concrete ACTIES de uitvoering van elk van de ambities.

ATENOR stippelde dit traject uit voor de 5 komende jaren. Dit rapport stelt de pijlers en de eerste ambities en acties voor die in 2021 bepaald en geïmplementeerd werden. Dit algemene kader zal verder worden aangevuld met de acties die ATENOR zal uitvoeren in functie van de algemene duurzaamheidscontext.

## Duurzaamheidsbeleid

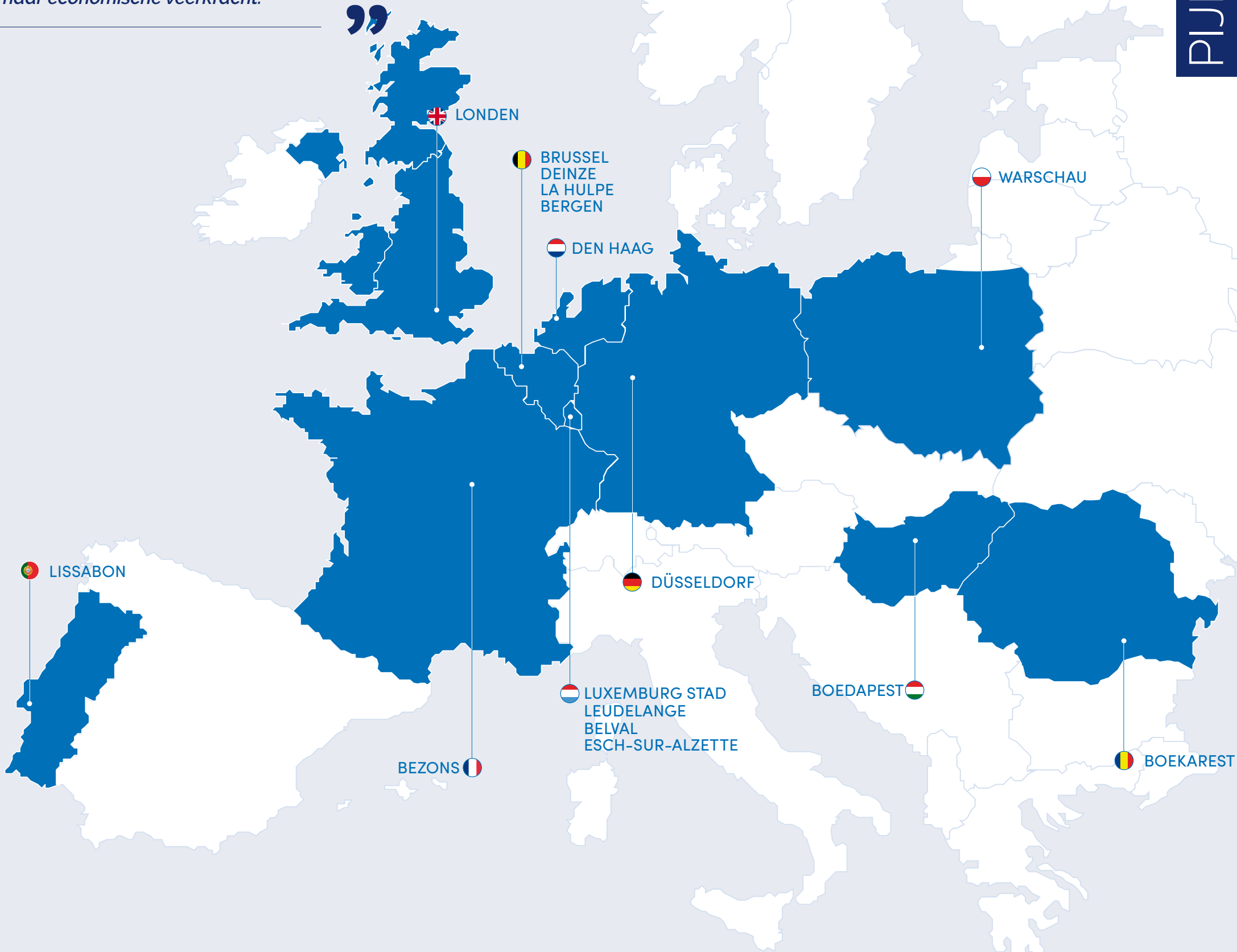
- 01 PIJLERS
- 02 UITDAGINGEN
- 03 AMBITIES
- 04 ACTIES



De internationale dimensie van ATENOR en haar gediversifieerde aanwezigheid in tal van politieke en economische contexten dragen bij tot de versnelling van haar waardecreatiecyclus en illustreren duidelijk haar economische veerkracht.

PIJLER 1

ECONOMISCHE  
VEERKRACHT



# 5 ECONOMISCHE UITDAGINGEN



ATENOR plaatst duurzaamheid centraal in de bedrijfsstrategie en integreert die ook in haar economisch model. Economische veerkracht is het eerste antwoord van ATENOR op de uitdagingen van duurzaamheid en vormt de eerste pijler van haar traject.

ATENOR bouwt haar veerkracht op rond diversiteit: geografische diversiteit, functionele diversiteit van de projectportfolio, diversiteit in de ontwikkelingsfasen, diversiteit van de teams en expertises.

Volgens de logica van haar traject, koppelt ATENOR aan deze eerste pijler 5 belangrijke uitdagingen. Deze uitdagingen onderlijnen het belang van

een veerkrachtige strategie gedragen door flexibiliteit / aanpassingsvermogen doorheen een diversificatie van de contexten van haar aanwezigheid maar ook door een diversificatie van haar portefeuille, de voorgestelde functionaliteiten en programma's, en hun uitvoeringsfase.

ATENOR vertaalt deze veerkracht ook door het uitrollen van de tweede stap in haar groeistrategie: het versterken van haar plaatselijke aanwezigheid. Het doel is om tegelijk de projecten te consolideren, maar ook om ze te diversifiëren, ondersteund door de expertise van de teams in de 10 landen waar de onderneming aanwezig is. Dit alles, met een specifieke aandacht voor de evaluatie en het risicobeheer.

01

## De gemiddelde duur van de waardecreatiecyclus verminderen

Binnen een politieke, economische, sociale en technologische context die [continu en snel evolueert](#) wil ATENOR de rotatie van haar waardecreatiecyclus versnellen.

Afhankelijk van de plaatselijke context en bijzonderheden verschilt de rotatiesnelheid zeker in functie van de landen, de projecten, hun omvang en hun ontwikkelingsstadium. De

versnelling van de waardecreatiecyclus brengt zowel een snelle aanpassing van het aanbod aan de vraag op stedelijk vlak als een gezonde rentabiliteit voor de investeerder met zich mee.

# Waardecreatiecyclus





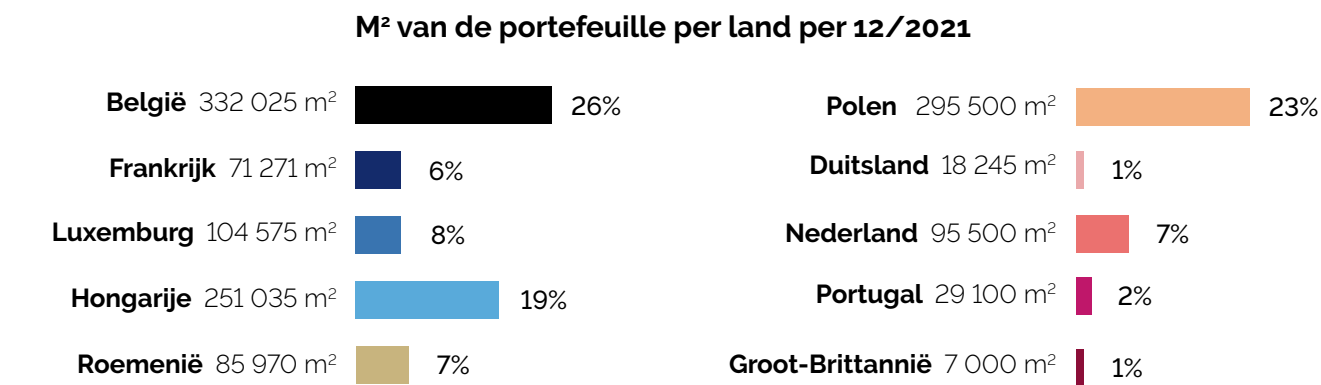
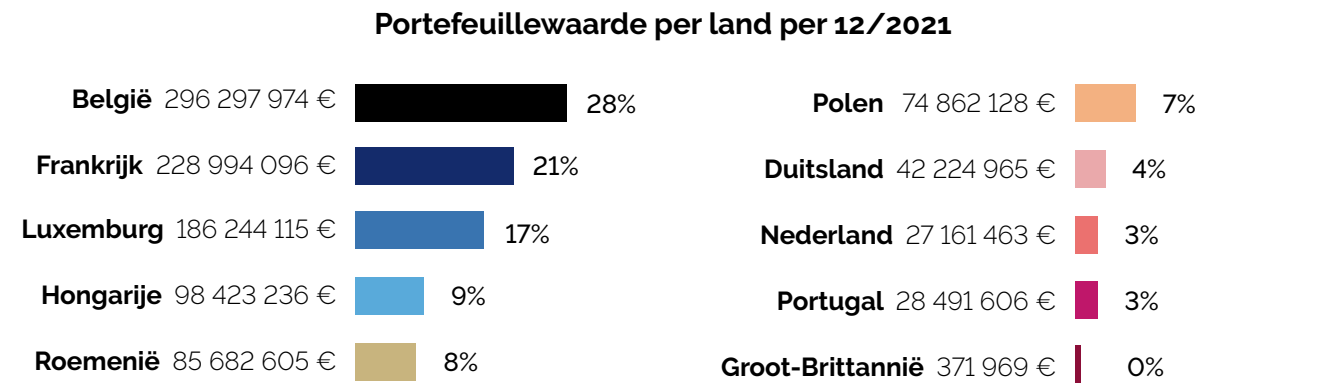
02

De plaatselijke aanwezigheid versterken

Na de eerste stap van haar groeiplan waarbij ATENOR haar geografische aanwezigheid uitbreidde, start ze nu met de tweede stap van haar ontwikkelingsplan door het opdrijven van haar activiteiten in de landen waar ze ondertussen actief is. ATENOR's engagement op lange termijn in de landen waar de onderneming

aanwezig is, uit zich onder meer in het aanbrengen van haar transversale expertise ter ondersteuning van de plaatselijke expertise. Het vervolgen van deze groeistrategie gaat uiteraard gepaard met een versterking van de gediversifieerde, creatieve, efficiënte en proactieve teams ter plaatse.

Deze internationalisering zorgt voor een betere risicospreiding: ATENOR is aanwezig in verscheidene economische, politieke en stedelijke contexten, wat zorgt voor geografische veerkracht.



106  
talenten

10  
landen

1,3  
miljoen  
m² in ontwikkeling

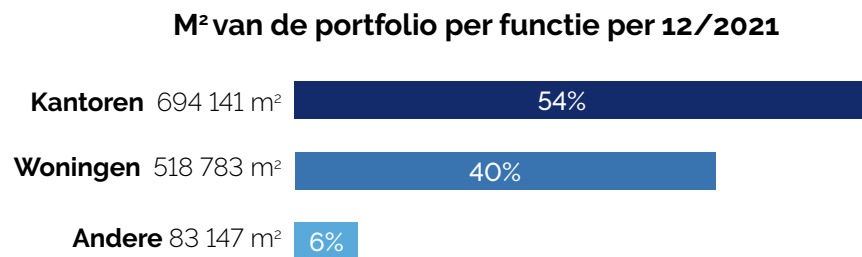
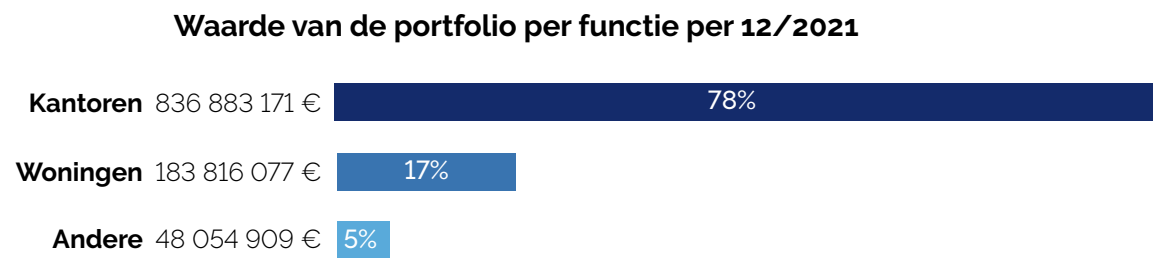
MEDEWERKERS

| Groep  |     | België | Frankrijk | Nederland | Duitsland | Luxemburg | Portugal | Hongarije | Polen | Roemenië | GB |
|--------|-----|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-------|----------|----|
| Totaal | 106 | 52     | 5         | 3         | 3         | 11        | 2        | 14        | 6     | 10       | /  |

03

Diversificatie van het type project

Om te beantwoorden aan de verschillende evoluties op de vastgoedmarkt, streeft ATENOR naar een gediversifieerde programmatie van de functies en toont zo een ruime waaier aan competenties aan. ATENOR wil deze diversificatie aanhouden door een nauwkeurig antwoord te bieden op de noden die geïdentificeerd worden in functie van de fundamentele evoluties van de markten en de contexten.

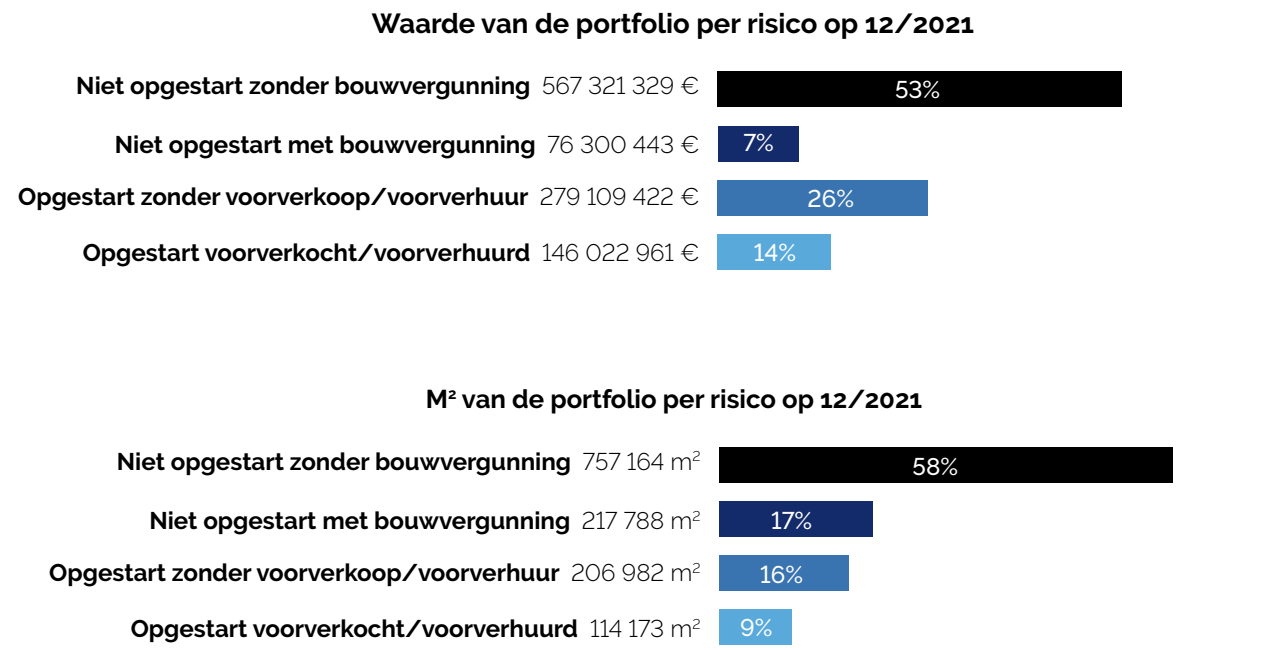




04

Evalueren en beheren van de risico's

Naarmate ATENOR haar groei verderzet in een steeds beperktere wereld, koppelt ze haar duurzaamheidsbeleid aan een concrete risicobeoordeling zoals omschreven in haar Governance-verklaring. Deze internationalisering zorgt voor een betere risicospreiding.





05

Organiseren van de duurzame financiering van de activiteiten

Door zich te engageren in een duurzaam financieringsbeleid via de uitgifte van haar Green Retail Bond, onderschrijft ATENOR doelbewust een van de doelstellingen van de Green Deal – het groene pact voor Europa – om de financiële stromen te heroriënteren naar de financiering van een groene economie. De uitgifte van de Green Retail Bond, die 100 miljoen euro opbracht, past in het ESG-beleid van ATENOR en beantwoordde zo aan de groeiende belangstelling van de financiële markten en de particuliere en institutionele beleggers. Dankzij de Green Retail Bond kon ATENOR duurzame en energiezuinige vastgoedprojecten gedeeltelijk of volledig (her)financieren.

Maart 2021

Lancering van de eerste Green Retail Bond

100.000.000 €

Periode van toewijzing : 01-01-2021 au 30-06-2021

Toegewezen bedrag : 100,000,000 €

| Project         | Landen    | Type     | m²      |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| City Dox IPI    | België    | Woningen | 112,000 |
| CCN (50%)       | België    | Gemengd  | 158,000 |
| Com'Unity (99%) | Frankrijk | Kantoren | 37,300  |
| Heinrichstrasse | Duitsland | Kantoren | 14,000  |
| Roseville       | Hongarije | Kantoren | 16,200  |
| Dacia One       | Roemenië  | Kantoren | 16,300  |
| @Expo           | Roemenië  | Kantoren | 54,700  |

De Europese Green Deal en de bijbehorende financiering zullen ATENOR duidelijke kansen bieden om een pioniersrol te ontwikkelen op het vlak van duurzaamheid en innovatieve investeringen.

ATENOR zal een nieuwe Green Bond lanceren in 2022. In haar financieringsbeleid streeft ATENOR naar de diversificatie van haar financieringsbronnen. Naast haar eerste Green Retail Bond, zette de onderneming haar uitgiftes verder door het lanceren van een Green European Medium Term Notes (EMTN) in maart 2022. Dit programma is gericht zowel op institutionele als particuliere beleggers en biedt hun een rechtstreekse deelname in de duurzame financiering van de projecten in de portefeuille die beantwoorden aan de ontvankelijkheidscriteria voor duurzame financiering. (zie deel Green Finance Framework).





## ECOLOGISCHE BIJDRAGE

PIJLER 2

*100% van de kantoorprojecten  
richt zich op BREEAM- en  
WELL-certificeringen*

”



# 5 ECOLOGISCHE UITDAGINGEN



Beperken van de uitstoot van verontreinigende deeltjes en broeikasgas



Voorkeur voor hernieuwbare energie en verbeteren van de energie-efficiëntie



Promoten van de circulariteit



Kiezen voor de ontwikkeling van projecten die toegankelijk zijn via zachte mobiliteit

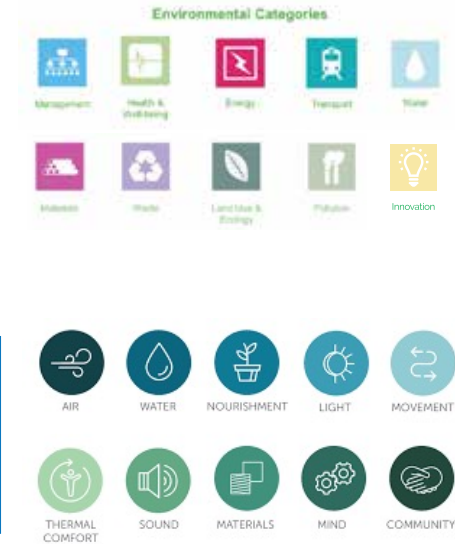


Innovatie promoten en duurzame technologieën stimuleren

Wat haar ecologische bijdrage betreft, evalueert, meet en handelt ATENOR zowel op corporate niveau als op het niveau van de projecten, in elke fase van haar waardecreatiecyclus.

In haar brief aan de aandeelhouders van 2019 werden reeds bindende keuzes gemaakt wat betreft de 1.300.000 m² aan projecten in ontwikkeling. De ecologische bijdrage van de projecten wordt objectief geëvalueerd door de onafhankelijke internationale certificaten BREEAM en WELL en door de plaatselijke labels (DGNB, HQE enz.). Deze certificaten hebben betrekking op alle milieu- en menselijke aspecten van de projecten (koolstofemissie, energie, water, afval, biodiversiteit, mobiliteit, management, vervuiling, materialen ...).

BREEAM®



ATENOR anticipeerde doelbewust op de Green Deal door zich te engageren om de uitstoot van verontreinigende deeltjes en broeikasgas te beperken in de 10 landen waar de onderneming aanwezig is.

Bij het opzetten van haar projecten, geeft ATENOR prioriteit aan hernieuwbare energie om de energie-efficiëntie te verbeteren, alsook circulariteit en innovatie te bevorderen door het stimuleren van duurzame technologieën.

Tot slot levert ATENOR een actieve bijdrage aan het milieu door de ligging en de toegankelijkheid via zachte mobiliteit op te nemen als prioritaire selectiecriteria voor haar projecten.

01



Doelstelling CO2-neutraal

## Beperken van de uitstoot van verontreinigende deeltjes en broeikasgas

### Op het niveau van de projecten

Door het stadsweefsel te vernieuwen met efficiënte, energiezuinige gebouwen die dus minder vervuilen, levert ATENOR een belangrijke bijdrage aan de verbetering van onze omgeving. Want voor het behoud van onze leefomgeving is het noodzakelijk om de uitstoot van broeikasgassen

te verminderen, enerzijds om de klimaatverandering te beperken, maar ook om de vervuiling door fijne deeltjes in de steden, die onder meer afkomstig zijn van de verbranding van verwarmingssystemen, terug te dringen. Dankzij haar energie-efficiënte ontwikkelingen helpt ATENOR bij het behoud van de luchtkwaliteit in stedelijke gebieden, wat nodig is om

de duurzaamheid van onze steden te waarborgen. De projecten van ATENOR in de 16 steden waar het bedrijf actief is, voldoen aan of overtreffen de normen voor Nearly Zero Energy Building. Deze projectontwikkelingen, of het nu gaat om renovatie of nieuwbouw, dragen bij tot het evenwicht tussen de activiteiten in het hart van de steden en de omgeving.



WELLBE, Lissabon



ATENOR is zich bewust van haar rol in de duurzame transitie van de steden. Daarom bepaalt ArchiLab de milieuprestaties voor elke ontwikkeling van ATENOR. Verder zorgt ArchiLab Research voor het updaten en het opvolgen van de ecologische evolutie van elk project, maar ook van de Europese regelgeving. Met deze gegevens kan ATENOR streven naar ecologische maturiteit en anticiperen op de toekomstige energieprestaties van de projecten in ontwikkeling.

Dit engagement is vastgelegd in de ESG-strategie van ATENOR en beklemtoont het belang dat de onderneming hecht aan hoge milieunormering, maar ook aan het welzijn en het comfort van de gebruikers. Via het ontwerp en de ontwikkeling van haar projecten en via haar beleid, zet ATENOR zich in voor de doelstelling van de Europese Green Deal, namelijk de wezenlijke mitigatie van de klimaatverandering.



DACIA ONE, Boekarest



AU FIL DES GRANDS PRÉS, Bergen

### Op corporate niveau

Eind 2021 kondigde ATENOR het behalen van het "CO2 Neutral®"-certificaat aan, in samenwerking met CO2logic. CO2logic reikt dit "CO2 Neutral®"-certificaat uit aan organisaties die hun impact op het klimaat berekenen, beperken en compenseren. Sinds 2015 is dit label ook goedgekeurd door Vinçotte, een onafhankelijk internationaal certificeringsorgaan.

ATENOR startte de samenwerking met CO2logic op in 2019, in het kader van haar wereldwijde maatschappelijke verantwoordelijkheid. Doel is om de verschillende uitstoten van het bedrijf te berekenen in alle landen waar het aanwezig is. Dit certificaat is het resultaat van de analyse die ATENOR uitvoerde van alle aspecten waarop het bedrijf een impact heeft. Nu gaat ATENOR over tot de volgende stap en zal ze op basis van deze gegevens tegen 2030 een rationeel plan en een rationele strategie opstellen voor het verminderen van haar milieu-impact.



**Nog steeds op corporate niveau,** ATENOR haar initiatief van 2020 en plantte in 2021 precies 2021 bomen in 9 van de 10 landen waar het bedrijf actief is, dankzij de vernieuwing van de in 2020 afgesloten partnerschappen. De actie loopt door tot in 2025.



ATENOR Hongarije, 2021 bomen in 2021





Voorkeur voor hernieuwbare energie en verbeteren van de energie-efficiëntie

ATENOR draagt bij tot de doelstelling "mitigatie van de klimaatverandering" van de Europese Taxonomie. Het is in dit opzicht dat de volledige projectportfolio werd afgestemd op een maximale beperking van de broeikasgasemissies.
 projecten getoetst aan een ambitieuze doelstelling: Nearly Zero Energy Building. Innovatief en doelbewust project-ontwerp kan immers de energiebehoefte tot bijna nul reduceren.
 De energie-efficiëntie van de gebouwen is de belangrijkste hefboom voor wezenlijke actie op het gebied van broeikas-gassen en bijgevolg op een van de belangrijkste oorzaken van klimaatverandering. Daarom worden alle ATENOR-
 Zodra de gebouwen zijn geoptimaliseerd voor een laag energieverbruik, wordt de energie bij voorkeur opgewekt uit hernieuwbare (zonne-energie ...) en niet-vervuilende bronnen.

100% van de residentiële projecten is NZEB



LIV DE MOLENS, Deinze

Promoten van de circulariteit

Op initiatief van ArchiLab wordt elk project voor opstart bekeken vanuit het standpunt renovatie en afvalbeheer.

In deze logica wordt bij de analyse van elke nieuwe ontwikkeling eerst overwogen om het bestaande gebouw te renoveren, veeleer als een credo dan als een dogma. Zo diende ATENOR in 2021 een bouwvergunning in voor de ingrijpende renovatie van het BEAULIEU-gebouw in de Brusselse regio.
 te verminderen en tegelijk bouwmaterialen van hoge kwaliteit aan te bieden met een verwaarloosbare impact op het milieu.
 Deze oefening leidde tot een concrete samenwerking voor het BEAULIEU-project waarbij tijdens de ontwikkeling rekening werd gehouden met de circulariteit van de materialen.
 In Londen zal het FLEET HOUSE-project ook een voorbeeldig renovatieproject zijn.
 De firma Bopro werd geselecteerd om een inventaris van alle materialen op te maken om de mogelijkheden van hergebruik, recyclage of sortering in fracties te analyseren met als doel de hoeveelheid sloopafval



FLEET HOUSE, Londen



BEAULIEU, Brussel



Score BREEAM  
Transport 89%

”

### Kiezen voor de ontwikkeling van projecten die toegankelijk zijn via zachte mobiliteit

Zachte mobiliteit ten dienste van de stad. ATENOR werkt al jaren aan het bevorderen van de zachte mobiliteit rond haar projecten. Door de voorkeur te geven aan locaties in de buurt van het openbaar vervoer, vaak bediend door een uitgebreid netwerk van fietspaden, draagt ATENOR bij tot meer verantwoorde mobiliteit.

Dit beleid is niet alleen gericht op ontlasting van het verkeer en vermindering van de vervuiling, maar ook op ontsluiting van bepaalde wijken door deze opnieuw met het stadscentrum te verbinden. Aan de voet van de gebouwen wordt meer en meer ruimte gemaakt voor beveiligde parkings en lokalen voor fietsen, bakfietsen en steps, maar ook laadpalen, parkeerplaatsen voor autodelen enz.

Deze mobiliteitsoplossingen maken tegenwoordig integraal deel uit van de projecten die ATENOR ontwikkelt.



LAKE 11, Boedapest



LAKE 11, Boedapest



Mobiliteit

04



05

### Innovatie promoten en duurzame technologieën stimuleren

ATENOR bevestigt haar ambitie om innovatieve projecten voor te stellen o.a. door de integratie van duurzame technologieën zoals geothermische energie of gedeelde energie binnen de wijken, in samenwerking met andere eigenaars.

Ook het gebruik van zonnepanelen komt steeds terug, waarbij we de ontwikkelingen van de betreffende technologieën op de voet volgen. Verder analyseren we alle technologische ontwikkelingen en andere proptechs zodat we ze indien nodig doeltreffend kunnen inzetten in de gebouwen. Tot slot is de herinrichting van het teveel aan parkings voorzien in de optimalisering van de energiebalans van de te herontwikkelen gebouwen.



SQUARE 42, Belval





Werken aan duurzame, aantrekkelijke, veerkrachtige, gastvrije en inclusieve steden.

”

Sociale impact

PIJLER 3



# 5 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN



Gebouwen ontwerpen die  
het algemeen welzijn van  
de gebruikers bevorderen



Ingrijpen in de stad om de  
stedelijke leefomgeving te  
verbeteren



Hulp en steun verlenen  
aan verenigingen



Verzekeren van de  
gezondheid en het welzijn  
van de medewerkers



Het onderhouden van een  
bedrijfscultuur die iedereen  
voldoening schenkt en wederzijds  
respect bevordert

"Acting for cities" is handelen in het belang van de burgers. Door naar de grondgebieden te luisteren, kan ATENOR op lange termijn een positieve impact hebben: door braakliggende industrieterreinen te regenereren, door de plaatselijke economie en werkgelegenheid te ondersteunen, door de natuur naar de stad te brengen, door het tekort aan betaalbare woningen aan te pakken, door wijken te verfraaien, met name dankzij Street Art.

De projecten van ATENOR zijn meer dan gewone woningen of kantoren, het zijn echte leefomgevingen, die zo ontworpen zijn dat ze opgaan in hun stedelijke en sociale omgeving. ATENOR houdt te allen tijde rekening met de impact van haar projecten op deze omgeving, en ziet toe op de evenwichtige creatie van ecologische, sociale, culturele en ook economische toegevoegde waarde in deze projecten. Daarom neemt ATENOR de pijler "sociale impact" op in haar duurzaamheidstraject.

ATENOR bevestigt haar sociale impact op verschillende niveaus: op het niveau van de projecten, van de stad, van de buitenwereld en ook van haar medewerkers.



FORT 7, Warschau



MOVE'HUB, Brussel

01



Het algemeen welzijn van de gebruikers bevorderen

ATENOR ontwerpt gebouwen die het algemene welzijn van hun gebruikers bevorderen, voornamelijk op basis van de besprekingen binnen ArchiLab: maatschappelijke veranderingen, activering van de begane grond,

proptechs, new ways of working, locatie en bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn ook prioritaire criteria die verband houden met welzijn. Verder verfraait ATENOR haar projecten met groenzones, moes(tuinen), balkons

en terrassen. Tot slot koos ATENOR, om haar ambitie kracht bij te zetten, voor het WELL-certificaat (lucht, water, geluid, thermisch comfort ...) voor al haar kantoorprojecten.



LAKESIDE, Warschau



02



## Ingrijpen in de stad om de stedelijke leefomgeving te verbeteren

Stadswijken verlevendigen en verfraaien, voormalige industrieterreinen nieuw leven inblazen en omvormen tot gemengde en duurzame wijken, het welzijn van de burgers verzekeren en de diversiteit respecteren, stuk voor stuk doelstellingen die ATENOR leiden in haar maatschappelijke benadering. Als antwoord op de veelzijdigheid van de stad, integreert ATENOR in haar visie andere maatregelen om sociale waarde te creëren.



Art for Cities, Lissabon

### Art for Cities :

Om nog een stap verder te gaan in haar rol als stadsspeler koos ATENOR in 2019 voor een nieuwe kijk op steden. Gedreven door dezelfde passie voor de steden, hun verhalen, hun burgers en hun ontwikkelingen, sloegen ATENOR en Benoît Feron de handen in elkaar en organiseerden ze de tentoonstelling "Art for Cities". ART FOR CITIES zet Street Art in de kijker, toegankelijke kunst die bijdraagt aan de verfraaiing en verlevendiging van vaak achtergestelde buurten in alle steden waar ATENOR aanwezig is.



Art for Cities, Warschau



WAKE UP THE CITY, Boekarest

### Wake Up the City :

Buurten nieuw leven inblazen, sociale banden scheppen, de terugkeer naar het kantoor vieren - dat alles rond een kop koffie! Wake Up the City vond van september tot oktober 2021 plaats in alle strategische buurten van Europa waar ATENOR aanwezig is. ATENOR zorgde toen voor een moment van gezelligheid en uitwisseling onder het genot van een kopje koffie. Dit koffiemoment illustreert het engagement van ATENOR voor een meerzijdig, open en verenigend stadsleven, rijk aan verscheidenheid en uitwisselingen. In totaal werden meer dan 10.000 koffies uitgedeeld in de steden waar ATENOR aanwezig is, goed voor evenveel momenten van gezellig samenzijn.

03



## Hulp en steun verlenen aan verenigingen

Het verenigingsleven draagt bij tot het stadsleven en tot het leven in de wijken: als sociaal bindmiddel staan deze structuren dicht bij de inwoners en vervullen ze concrete behoeften door het aanbieden van talrijke diensten, vooral aan de meest achtergestelde bevolkingsgroepen. Ze dragen bij tot de verlevendiging van de wijken en tot het samenbrengen van burgers en instellingen, maar ook burgers en bedrijven. Dat zijn de echte belangrijke stadsspelers.

ATENOR wil daarom elk jaar een budget besteden aan verenigingen om hen haar hulp en steun te verlenen. ATENOR doneerde voor het medisch onderzoek, leverde logistieke ondersteuning bij de organisatie van evenementen voor verenigingsdoeleinden en sloot partnerschappen met een hele reeks verenigingen.

In 2021 gaat ATENOR voor het tweede jaar op rij een partnership aan met plaatselijke verenigingen die zich inzetten voor de minstbedeelden in andere steden waar de onderneming aanwezig is zoals in Boekarest, waar ATENOR een partnership aanging met SOS Kinderdorpen en waar ze twee opvangtehuizen voor kinderen cofinanciert vlak bij het project Up-Site in Boekarest. De architecten, algemene aannemers en onderaannemers werden allemaal bij het project betrokken.



SOS-kinderdorpen, Boekarest



04



## Verzekeren van de gezondheid en het welzijn van de medewerkers

**De veiligheid en gezondheid van de medewerkers komen voor ATENOR op de eerste plaats.**

Het bedrijf stelt de meest geschikte werkwijzen en -tools ter beschikking en verzekert efficiënte, performante en comfortabele werkomstandigheden door de "New Ways Of Working" te integreren. Kantoren met meer flexibiliteit, licht en verluchting bevorderen de contacten dankzij een

mix van formele en informele samenwerkingsruimtes, maar ook individuele kantoren en veilige gedeelde ruimtes (akoestische efficiëntie, geperforeerde ramen om straling te beperken, enz.)

Dit punt maakt integraal deel uit van het Human Resources-beleid.



05



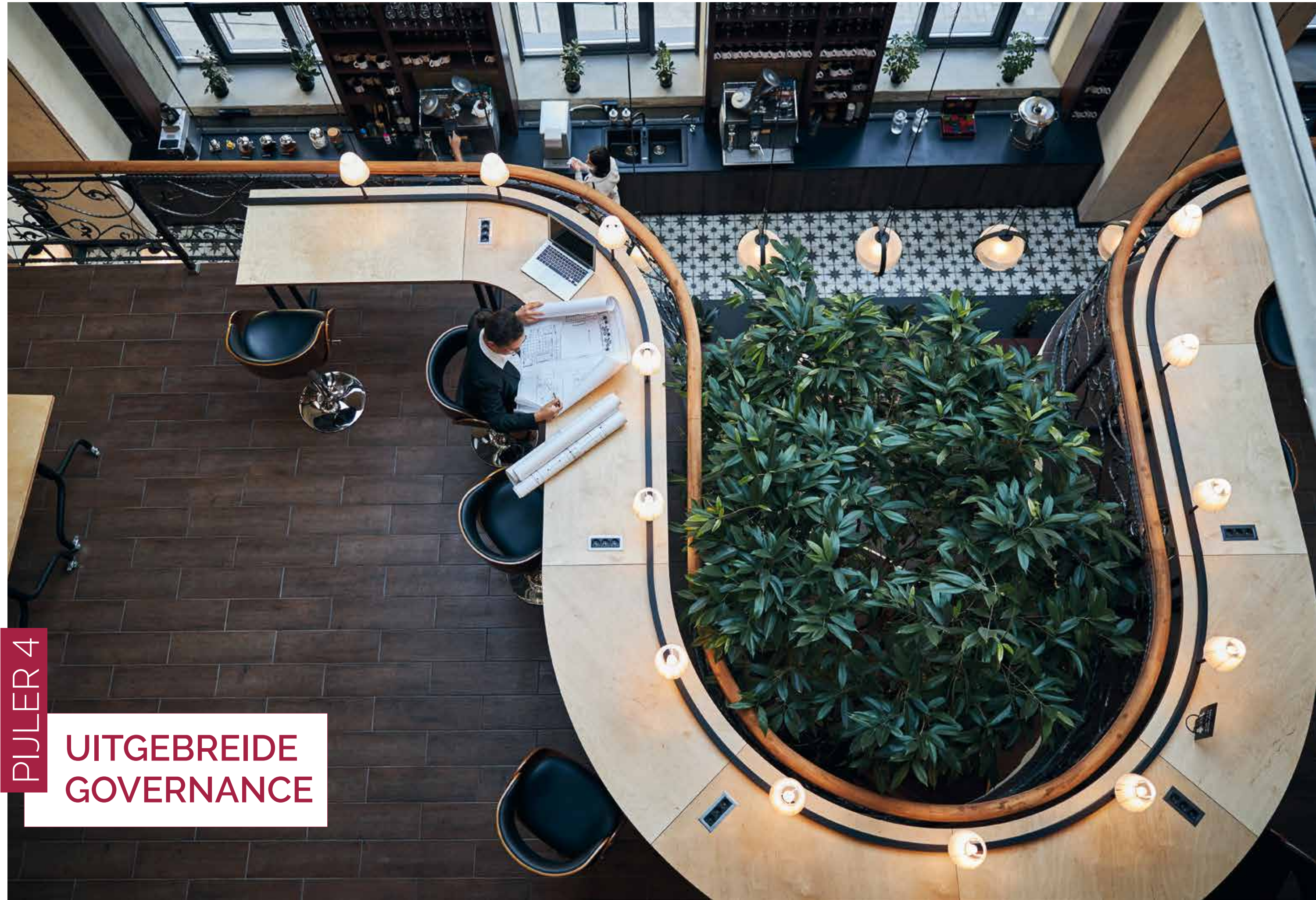
## Het onderhouden van een bedrijfscultuur die iedereen voldoening schenkt en wederzijds respect bevordert

De bedrijfscultuur combineert fundamentele menselijke waarden (respect, communicatie, moed en integriteit) met economische prestatie.

Binnen het bedrijf moeten alle medewerkers een evenwicht kunnen vinden tussen een boeiend en succesvol beroepsleven en hun privéleven. ATENOR zorgt ervoor dat dit evenwicht geldt voor elke werknemer. Dit punt komt stevast aan bod tijdens het Uitvoerend Comité en ook in de evaluatiecriteria voor de Country Directors.

**ATENOR kent een hoge retentiegraad van haar talenten. De medewerkers staan centraal in de onderneming en vormen het unieke menselijke kapitaal van alle vaardigheden, kennis en ervaring die het team heeft opgebouwd. Interne communicatie en permanente vormingen worden dagelijks gestimuleerd.**





PIJLER 4

UITGEBREIDE  
GOVERNANCE







Toezen op diversiteit en gelijkheid van kansen van de werknemers



|                     | VROUWEN | MANNEN |
|---------------------|---------|--------|
| België              | 50%     | 50%    |
| Groep               | 50%     | 50%    |
|                     | VROUWEN | MANNEN |
| Board of Directors  | 37,5%   | 62,5%  |
| Executive Committee | /       | 100%   |
| Management          | 25,45%  | 74,55% |
| Other Staff         | 84,78%  | 15,22% |

De groei van ATENOR en haar prestaties berusten op de kwaliteit van de prestaties van haar medewerkers. Het is dus in het belang van de groep dat iedereen, zonder onderscheid, kan rekenen op de beste ondersteuning om zo het beste van zichzelf te kunnen geven in optimale omstandigheden. ATENOR stelt dagelijks vast hoezeer het bevorderen en aanvaarden van diversiteit, niet enkel van geslacht maar ook van cultuur, bijdraagt aan het welzijn van de medewerkers en aan een goede ontwikkeling van de groep.



Streven naar internationale uitstraling van de waarden en van de expertise

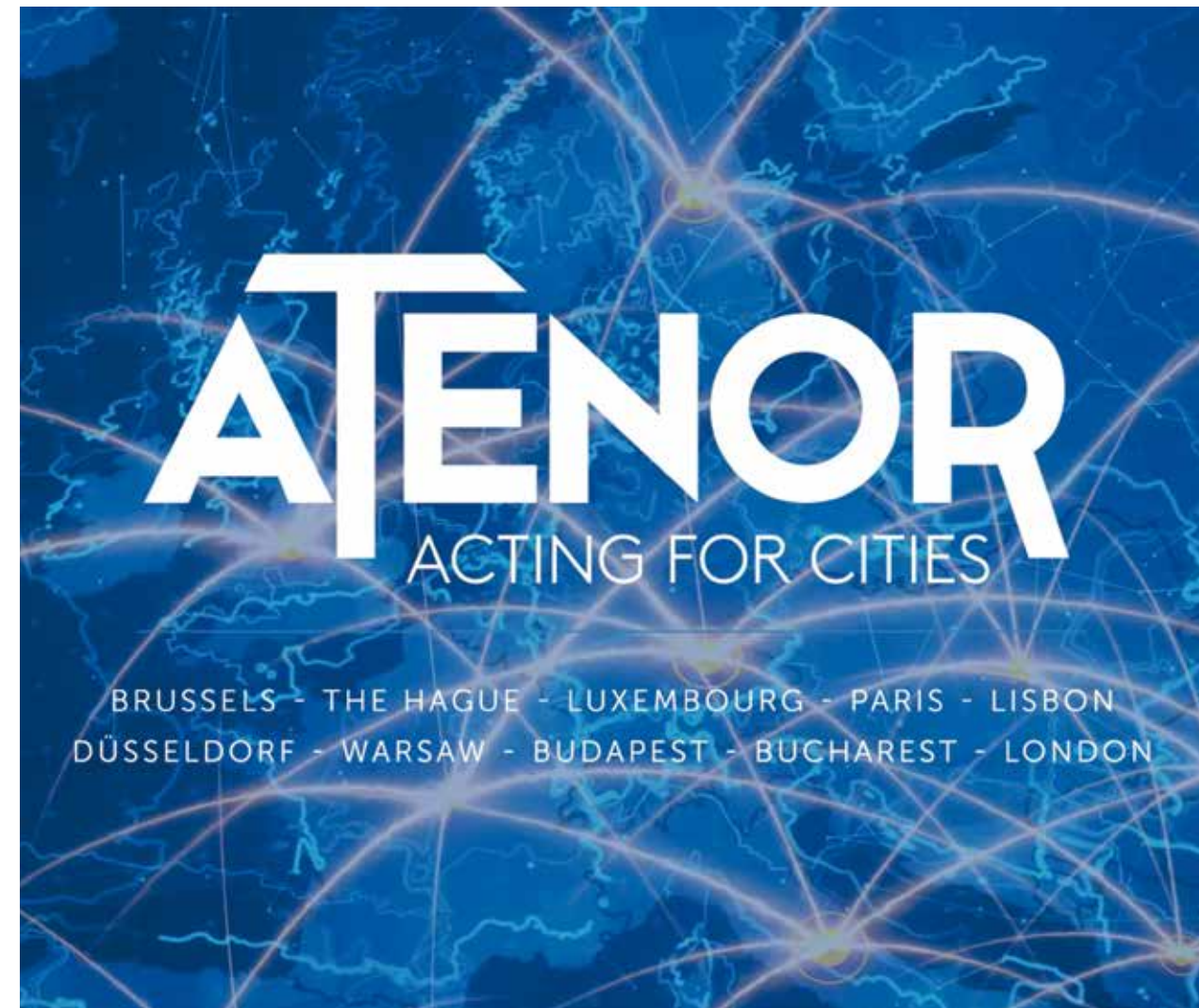
In het beroep van vastgoedmakelaar is het strict respecteren van waarden zoals integriteit, transparantie en ethiek noodzakelijk.

De internationale structuur van ATENOR versterkt deze noodzaak. Doorheen dagelijkse operationele uitwisselingen wordt bijzondere aandacht besteed aan het respecteren van de basiswaarden waar rond de groep is opgericht. Tijdens corporate evenementen wordt dan

ook telkens van de gelegenheid gebruik gemaakt om de teams van de verschillende landen aan deze fundamentele principes te herinneren.

Op internationaal niveau wisselt het gemotiveerde, dynamische en efficiënte team van ATENOR voortdurend ervaringen en vaardigheden uit, onder meer in de ArchiLab Community. Bovendien bevorderen transversale functies (milieubeheer, architecten,

financieel en boekhoudkundig beheer, juridisch advies, marketing & communicatie enz.) de doorstroming en consolidatie van de vaardigheden in elke ontwikkelingsfase van een project. Wederzijds overleg tussen de 10 landen waar ATENOR gevestigd is, versnelt de overdracht van deskundigheid en trends. Dit bevestigt nogmaals de natuurlijke internationale uitstraling van ATENOR.







Medewerkers

|        | Groep | België | Frankrijk | Nederland | Duitsland | Luxemburg | Portugal | Hongarije | Polen | Roemenië | Groot-Brittannië |
|--------|-------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-------|----------|------------------|
| Totaal | 106   | 52     | 5         | 3         | 3         | 11        | 2        | 14        | 6     | 10       | /                |

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

Het personeelsbeleid

Geleid door haar waarden ontwikkelt ATENOR in de 10 landen waar de onderneming aanwezig is een HR-beleid waarbij respect voor mensen een belangrijke plaats inneemt. Door het individu in het middelpunt van haar bezorgdheid te plaatsen, brengt de bedrijfscultuur essentiële menselijke waarden over. ATENOR voert een dynamisch HR-beleid om ervoor te zorgen dat elke werknemer deze waarden deelt en er trots op is om erbij te horen.

ATENOR stemt haar personeelsbeleid af op twee richtlijnen die de minimumnormen van de Europese Taxonomie bepalen:

- OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen
- De leidende beginselen van de VN inzake mensenrechten en bedrijfsleven

Het personeelsbeleid steunt op vier assen.

De vier assen:

- 01 Opleiding
- 02 Erkenning en loonbeleid
- 03 Perspectieven
- 04 Een sterke bedrijfscultuur

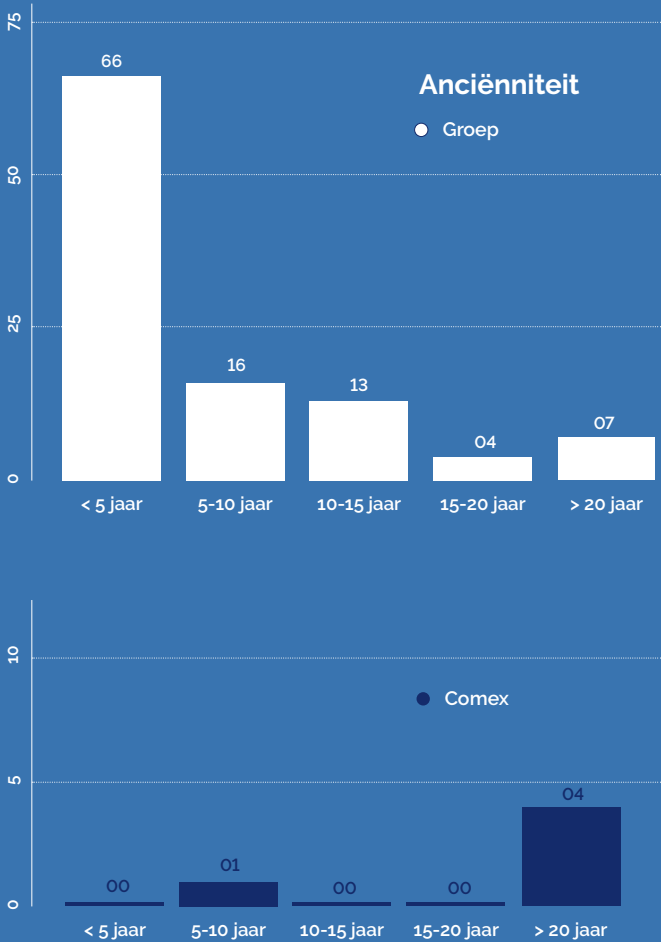
Nieuwe werknemers

+23 nieuwe medewerkers in de groep



Vertrek

09 vertrokken, 07 vrijwillig, 02 onvrijwillig





01



Opleiding



Talentontwikkeling is één van de belangen van het management. Ons menselijk kapitaal is onze grootste rijkdom en vormt de bron van onze concurrentievoordelen. Daarom hecht ATENOR dan ook veel belang aan de voortdurende opleiding van haar medewerkers. Concreet genomen kunnen de opleidingsprogramma's die aan de werknemers worden aangeboden verschillende vormen aannemen, aangepast aan ieders profiel: techniek, financiën, talen, communicatie, gepersonaliseerde coaching...

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

ATENOR heeft ook zijn eigen «think tank» opgericht (ArchiLab genaamd) waarvoor regelmatig bekende personen en externe experts worden uitgenodigd. Via deze bijeenkomsten neemt ArchiLab deel aan permanente opleiding. In het algemeen worden informele bijeenkomsten gepromoot en aangemoedigd,

zodat specifieke vaardigheden onder alle medewerkers van de groep kunnen rondgaan.

Wanneer een nieuwe werknemer in dienst treedt, krijgt hij een uitgebreide opleiding over de interne procedures, de bedrijfscultuur en -waarden en de ter beschikking gestelde tools. Er gaat een overvloed aan interne informatie rond onder het personeel om hen de verschillende acties die ATENOR onderneemt uit te leggen. Dankzij het Sharepoint-platform hebben alle medewerkers toegang tot informatie, procedures, tools en nieuws van de onderneming. Er worden ook regelmatig gestructureerde informatiecampagnes georganiseerd om de medewerkers te informeren over de acties en beslissingen van de onderneming.

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

Opleiding

**1.853**  
Totaal aantal trainingsuren

**212.297€**  
Totale opleidingskosten

02



Erkenning en loonbeleid

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

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

Het moment van de evaluatie is dan ook een uitgelezen moment waarop een medewerker zijn mening kan uiten

en een objectieve balans kan opmaken van het afgelopen jaar en nieuwe perspectieven kan aanhalen. Dit beoordelingsgesprek leidt tot een eventuele promotie of salarisherziening en tot de vaststelling van het variabele deel van het loon. Dit wordt deels bepaald op basis van de algehele prestaties van de onderneming, en deels op basis van de prestaties van de medewerker.

Erkenning komt ook op lange termijn tot uiting: de medewerkers worden betrokken bij de vooruitgang van de onderneming door de invoering van een aandelenoptieplan dat gebaseerd is op de aandelenkoers van de onderneming. Voor meer details verwijzen we naar het loonbeleid.

**100%**

Percentage medewerkers dat jaarlijks wordt beoordeeld

03



Perspectieven

contracten

|                         | Groep        |
|-------------------------|--------------|
| Voltijds                | 101          |
| Deeltijds               | 05           |
| <b>Vaste contracten</b> | <b>100 %</b> |

ATENOR is actief in het hart van steden, een omgeving die voortdurend in evolutie is. op zoek naar innovaties en oplossingen om aan de verwachtingen van de stadsbewoners te voldoen. Deze wendbaarheid creëert zoveel kansen voor ontwikkeling en vooruitgang voor elke medewerker. Het management heeft daarom aandacht voor de verlangens en ambities van zijn medewerkers en zorgt ervoor dat ze tevreden zijn door bij voorkeur elke nieuwe uitdaging waarmee de onderneming te maken krijgt af te stemmen op de competenties van het bedrijf. Elke medewerker wordt uitgenodigd om, indien hij of zij dat wenst, nieuwe expertisegebieden te verkennen.



A

04

Een sterke bedrijfscultuur

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

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

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

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



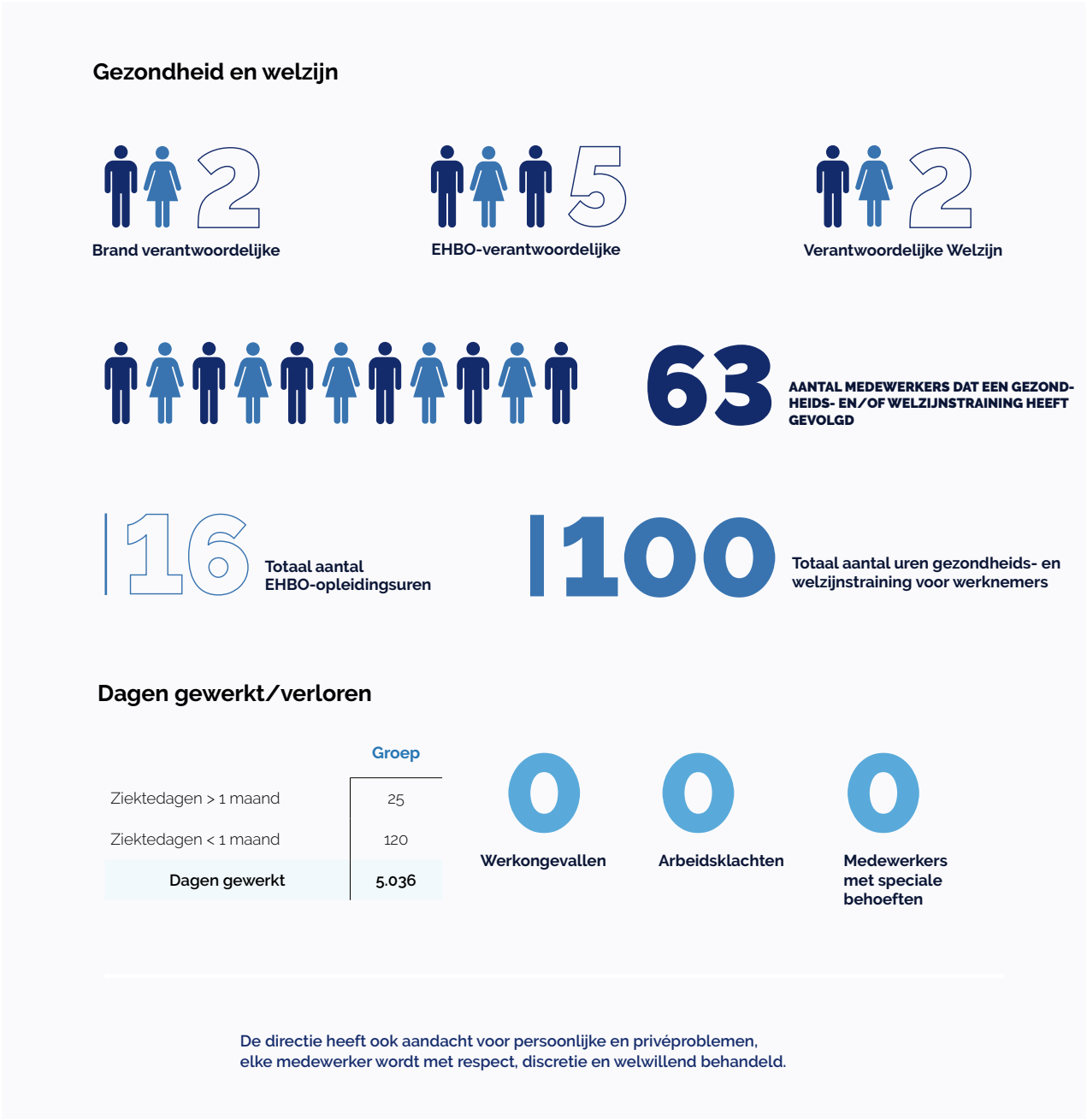
Welzijn op het werk

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

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

Informatie over de evolutie van de onderneming wordt verspreid om elke werknemer gerust te stellen over de uitstoot van golven te verminderen, nieuwe ultra-moderne keukens, enz.).

De onderneming stelt de meest geschikte middelen en tools ter beschikking (nieuw, efficiënter communicatiesysteem, nieuwe software zoals Teams en Zoom) en zorgt voor comfortabele werkomstandigheden (renovatie van kantoren voor lichtere, beter verluchte ruimtes, een mix tussen individuele kantoren en ruimtes die in alle veiligheid gedeeld kunnen worden, geperforeerde ramen om de kwaliteit van het kader waarin hij of zij werkt. Informele communicatie wordt in de hand gewerkt en zelfs aangemoedigd, niet alleen voor professionele doeleinden, maar ook voor sociale en persoonlijke doeleinden. Driemaal per jaar worden bedrijfsevenementen georganiseerd om de banden tussen collega's aan te halen en te onderhouden. Deze evenementen zijn bedoeld om elke medewerker een originele en lonende "ervaring" te bezorgen.

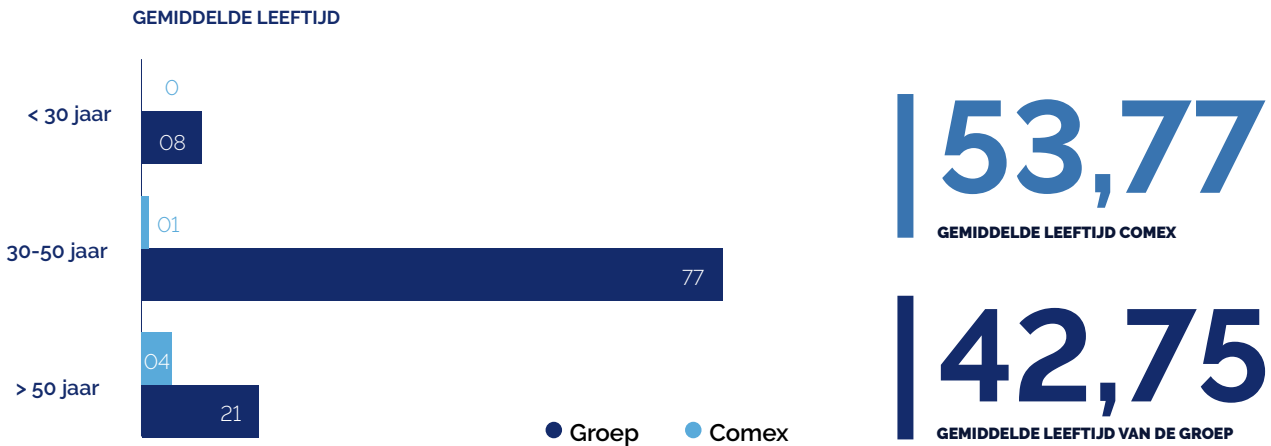




Mix en diversiteit

De onderneming zet zich in voor de doelstellingen van diversiteit en verscheidenheid, bronnen van rijkdom en innovatie. Ze is actief in 10 landen en geniet dan ook van een verrijkende multiculturaliteit in de ruimste zin van het woord en waakt over respect voor de diversiteit.

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



ESG-kaders

ESG-principes zijn geïntegreerd in elke schakel van de waarde-creatiecyclus van ATENOR



ATENOR bekrachtigt haar ambities en haar engagement doelbewust door zich te positioneren ten opzichte van drie referentiekaders:

De 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.



Deze oefening, waarbij ATENOR zich positioneerde ten opzichte van de SDG's en ESG-criteria was het onderwerp van het eerste duurzaamheidsrapport (2020). ATENOR gaat hierbij verder dan het louter afstemmen van haar beleid op de SDG's, ATENOR draagt bij aan hun

concrete verwezenlijking. Zich bewust van het feit dat een dergelijke bijdrage extra inspanningen en ambities vergt, heeft ATENOR haar duurzaamheidsstrategie voor 2021 herdefinieerd.



## De Europese taxonomie

“Doelstelling is dat vanaf 2022, alle investeringen, ontwerpen en realisaties « in aanmerking komen voor taxonomie » in functie van de maatregelen die op Europees niveau zullen worden genomen.”

In maart 2018 maakte de Europese Commissie haar actieplan voor de financiering van duurzame groei bekend. Met als centraal element, de Europese taxonomie of groene taxonomie: een instrument voor de nauwkeurige bepaling en omschrijving van economische activiteiten die als “duurzaam” kunnen worden beschouwd: met andere woorden, een lijst van activiteiten die als “duurzaam” kunnen worden beschouwd, met inbegrip van de technische criteria om deze als zodanig te beoordelen. De taxonomie wordt dan ook een essentieel referentiesysteem om de investeringen te oriënteren naar daadwerkelijk duurzame projecten.

De Green Deal voor Europa en de bijbehorende financiering bieden ATENOR duidelijke kansen om een pioniersrol te ontwikkelen op het vlak van duurzaamheid, om te investeren in innovatie en duurzame technologieën of zelfs om nieuwe businessmodellen te ontwikkelen.

Van de 6 doelstellingen die door de Europese taxonomie zijn bepaald, heeft ATENOR ervoor gekozen om een *wezenlijke bijdrage* te leveren (volgens de vastgestelde terminologie) aan de doelstelling “tegengaan van de klimaatverandering (mitigatie)”. Het is in dit opzicht dat de volledige projectportfolio werd afgestemd

op de maximale beperking van de broeikasgasemissies. Verder zal ATENOR ervoor zorgen dat al haar projecten voldoen aan de volgende basisvereisten: dichtheid en kwaliteit, vlakbij knooppunten voor openbaar vervoer, toegankelijk via zachte mobiliteit waardoor ze maximaal inspelen op de duurzaamheidsuitdagingen van een stad.

Doelstelling is dat vanaf 2022, alle investeringen, ontwerpen en realisaties “in aanmerking komen voor taxonomie” in functie van de maatregelen die op Europees niveau zullen worden genomen.

|    |                                                           |                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Climate change mitigation                                 | Mitigatie van de klimaatverandering<br>Wezenlijke bijdrage: energie-efficiëntie (zie NZEB)                      |
| 02 | Climate change adaptation                                 | Adaptatie aan de klimaatverandering<br>Analyse die systematisch wordt uitgevoerd in het kader van BREEAM        |
| 03 | Sustainable and protection of water and marine resources  | Duurzaam gebruik en bescherming van water in de gebouwen                                                        |
| 04 | Transition to a circular economy                          | Overgang naar een circulaire economie, afvalpreventie en -recyclage. Zie duurzaamheidsbeleid + BREEAM           |
| 05 | Pollution prevention and control                          | Preventie en beheersing van verontreiniging                                                                     |
| 06 | Protection and restoration of biodiversity and ecosystems | Bescherming van gezonde ecosystemen<br>Biodiversiteit en locatiekeuze van de projecten in stedelijke omgevingen |

## ATENOR Acting for Sustainability

ATENOR heeft niet gewacht op de Europese Taxonomie en de bijbehorende regelgeving om duurzame projecten te ontwikkelen. Integendeel, de toename van de ESG-indicatoren, noteringen en de publicatieverplichtingen zorgen eindelijk voor de erkenning van haar inzet de voorbije jaren voor een projectportfolio met een hoge milieuwaaarde.

Met haar beleid voor economische veerkracht, zet ATENOR in op diversificatie om resultaten te verzekeren die losstaan van de opeenvolgende crisissen: geografische diversificatie met 10 internationale vestigingen, diversificatie van de portfolio via een verhoging van haar residentieel aandeel tot 6.000 woningen en diversificatie van de ontwikkelingsstadia van de projecten met een evenwichtige verdeling van acquisitie tot verkoop. Bovendien wordt de versnelling van de waardecreatiecyclus ondersteund door de internationale expertise ontwikkeld binnen de tak Archilab.

Deze jarenlange inzet op het vlak van milieubijdrage voor duurzame kwaliteitsprojecten komt tot uiting in de concrete resultaten van de projecten: kantoorprojecten die op zijn minst het BREEAM Excellent-certificaat behalen, waaronder zelfs 6 projecten het Outstanding-niveau. Op het niveau van de gebruiker behaalden de kantoren minstens het Well core Gold-certificaat. Naast deze internationale certificaten behaalden bepaalde projecten ook lokale certificaten: Carbon Neutral, Passive House, DGNB, Nabers, HQE, wired score, Seco Comfort, Kfw...

Op het vlak van residentiële ontwikkelingen willen we nogmaals de uitzonderlijke energieprestaties van de projecten benadrukken, met een gemiddelde consumptie beperkt tot 31 kWh/m² per jaar, wat neerkomt op een energiewinst van 42% t.o.v. de Nearly Zero Energy Building-norm.

ATENOR is begaan met haar werknemers en de stakeholders van haar projecten, en evalueert voortdurend haar sociale impact en de beste manieren om die te verbeteren binnen het bedrijf en in de steden waar ze actief is. Dit blijkt niet alleen uit haar acties maar ook uit het geringe personeelsverloop. Door het bevorderen en dragen van deze diversiteit, zowel van geslacht als van cultuur, draagt ATENOR bij aan het wwelzijn van haar medewerkers maar ook aan de gunstige ontwikkeling van het bedrijf.

Verder maakt de extended governance integraal deel uit van het duurzaamheidsbeleid van ATENOR. Met Archilab koos ATENOR voor een organische ontwikkeling van duurzaamheid binnen het bedrijf. Duurzaamheid beperkt zich inderdaad niet tot een geïsoleerde groep personen, maar raakt elke werknemer op elk niveau. Doorheen haar verschillende werkvormen en activiteiten zorgt Archilab voor een gecoördineerde besluitvorming en een toename van de expertise binnen elk team.

In een markt die steeds veeleisender en concurrentiëler wordt, onderscheidt ATENOR zich door toekomstgerichte projecten die verankerd zijn in haar internationale deskundigheid om de primaire en eminente roeping van projectontwikkeling te verzekeren, namelijk de aanpassing van het stadsweefsel aan het veranderende economische, sociale, milieu- en technologische kader. Dankzij haar kwaliteiten, haar geschiedenis en haar acties spreekt het voor zich dat ATENOR garant staat voor een duurzame investering.



# GRI Standard index

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

| GRI                          |                                                                               | PAGINA                                                    | SDG   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|
| Organizational profile       |                                                                               |                                                           |       |
| GRI 102: General disclosures |                                                                               |                                                           |       |
| 102-1                        | Name of the organisation                                                      | 200                                                       |       |
| 102-2                        | Activities, brands, products and services                                     | 1 - 3, 6 - 7, 12-13, 63                                   | 11    |
| 102-3                        | Location of headquarters                                                      | 200                                                       |       |
| 102-4                        | Location of operations                                                        | 2, 22-23, 26, 102 - 136                                   |       |
| 102-5                        | Ownership and legal form                                                      | 140, 200                                                  |       |
| 102-6                        | Markets served                                                                | 3, 6-7, 100 - 136                                         |       |
| 102-7                        | Scale of the organisation                                                     | 22-23, 26 - 27, 100 - 136                                 |       |
| 102-8                        | Information on employees and other workers                                    | 5, 27, 47, 52, 57, 60                                     | 8, 10 |
| 102-9                        | Supply chain                                                                  | 12 -13, 27, 29, 36 - 37, 51, 53, 83, 93                   |       |
| 102-10                       | Significant changes to the organisation and its supply chain                  | 3, 6-7, 20 - 53, 55, 61, 96 - 99                          |       |
| 102-11                       | Precautionary principle or approach                                           | 1, 3, 12-13, 14 - 19, 20 - 63, 78                         |       |
| 102-12                       | External initiatives                                                          | 19, 28, 29, 32 - 36, 44 - 46, 61, 62, 63                  |       |
| 102-13                       | Membership of associations                                                    | 46, 202                                                   |       |
| Strategy                     |                                                                               |                                                           |       |
| 102-14                       | Statement from senior decision-maker                                          | 6-7                                                       |       |
| 102-15                       | Key impacts, risks and opportunities                                          | 1-3, 12-13, 14 - 63, 78, 93, 81-82, 158-159               | 11    |
| Ethics and integrity         |                                                                               |                                                           |       |
| 102-16                       | Values, principles, standards and norms of behaviour                          | 1 - 3, 12 - 13, 14 - 63, 144, 150, 193, 198               | 11,16 |
| 102-17                       | Mechanisms for advice and concerns about ethics                               | 1, 47, 52-53, 78, 82, 93, 144                             | 16    |
| Governance                   |                                                                               |                                                           |       |
| 102-18                       | Governance structure                                                          | 68 - 71, 78 -81                                           |       |
| 102-19                       | Delegating authority                                                          | 14 - 19, 81                                               |       |
| 102-20                       | Executive-level responsibility for economic, environmental, and social topics | 14 - 19, 20 - 63, 80 - 81                                 |       |
| 102-21                       | Consulting stakeholders on economic, environmental, and social topics         | 53, 63, 79, 93                                            | 16    |
| 102-22                       | Composition of the highest governance body and its committees                 | 68 - 71, 79 - 81                                          | 5,16  |
| 102-23                       | Chair of the highest governance body                                          | 68 - 71, 79<br>Corporate Governance Charter               | 16    |
| 102-24                       | Nominating and selecting the highest governance body                          | 80, 84,<br>Corporate Governance Charter                   | 5,16  |
| 102-25                       | Conflicts of interest                                                         | 81, Corporate Governance Charter                          | 16    |
| 102-26                       | Role of highest governance body in setting purpose, values and strategy       | 1-3, 6-7, 14, 47, 79 - 81<br>Corporate Governance Charter |       |
| 102-27                       | Collective knowledge of highest governance body                               | 79 - 82                                                   | 4     |
| 102-28                       | Evaluating the highest governance body's performance                          | 80, 86 -87,<br>Corporate Governance Charter               |       |
| 102-29                       | Identifying and managing economic, environmental, and social impacts          | 14, 20-63, 93, 143-144, 150, 158                          | 16    |

|                        |                                                            |                                                        |    |
|------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----|
| 102-30                 | Effectiveness of risk management processes                 | 24 - 28, 80, 158 - 161<br>Corporate Governance Charter |    |
| 102-31                 | Review of economic, environmental and social topics        | 19, 80, 83                                             |    |
| 102-32                 | Highest governance body's role in sustainability reporting | 19, 80 - 81                                            |    |
| 102-33                 | Communicating critical concerns                            | 19, 80 - 81, 82 - 83                                   |    |
| 102-35                 | Remuneration policies                                      | 51, 57, 78 - 80, 84 - 92                               |    |
| 102-36                 | Process for determining remuneration                       | 51, 57, 78-80, 84-92                                   |    |
| 102-37                 | Stakeholders' involvement in remuneration                  | 84 - 93                                                | 16 |
| 102-38                 | Annual total compensation ratio                            | 92                                                     |    |
| 102-39                 | Percentage increase in annual total compensation ratio     | 92                                                     |    |
| Stakeholder engagement |                                                            |                                                        |    |
| 102-40                 | List of stakeholder groups                                 | 93                                                     |    |
| 102-41                 | Collective bargaining agreements                           | 54                                                     | 8  |
| 102-42                 | Identifying and selecting stakeholders                     | 93, Corporate Governance Charter                       |    |
| 102-43                 | Approach to stakeholder engagement                         | 78, 93,<br>Corporate Governance Charter                |    |
| 102-44                 | Key topics and concerns raised                             | 20 - 63, 93                                            |    |

|                    |                                                            |                                                                           |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| Reporting practice |                                                            |                                                                           |  |
| 102-45             | Entities included in the consolidated financial statements | Alle entiteiten zijn inbegrepen.                                          |  |
| 102-46             | Defining report content and topic boundaries               | 20 - 53, 54, 63, 78, 83, 162                                              |  |
| 102-47             | List of material topics                                    | 14 - 19, 20 - 53, 54 -63, 93                                              |  |
| 102-48             | Restatements of information                                | 38, 61, 63                                                                |  |
| 102-49             | Changes in reporting                                       | 20 - 53, 62                                                               |  |
| 102-50             | Reporting period                                           | Boekjaar van 01.01.2021 tot 31.12.2021                                    |  |
| 102-51             | Date of most recent report                                 | Maart 2021                                                                |  |
| 102-52             | Reporting cycle Annual                                     | Jaarlijks                                                                 |  |
| 102-53             | Contact point for questions regarding the report           | Stéphan Sonnevile S.A., e-mail : sonnevile@atenor.eu                      |  |
| 102-54             | Claims of reporting in accordance with the GRI Standards   | Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de GRInormen, Core-optie. |  |
| 102-55             | GRI content index                                          | 64 - 67                                                                   |  |
| 102-56             | External assurance                                         | 84, 192, 194 - 197                                                        |  |

|                             |                                                    |                          |          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------|
| GRI 103 Management Approach |                                                    |                          |          |
| 103-1                       | Explanation of the material topic and its boundary | 3, 6-7, 20 - 63          |          |
| 103-2                       | The management approach and its components         | 3, 6-7, 20 - 63, 80 - 81 | 1,5,8,16 |
| 103-3                       | Evaluation of the management approach              | 3, 6-7, 20 - 63, 80 - 81 |          |

|                                |                                                                 |                                          |         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|
| Topic-specific Standards       |                                                                 |                                          |         |
| GRI 200 Economic Disclosures   |                                                                 |                                          |         |
| GRI 201 : Economic Performance |                                                                 |                                          |         |
| 201-1                          | Direct economic value generated and distributed                 | 87, 137, 143-144, 162-164, 168, 198      | 5,7,8,9 |
| 201-2                          | Financial implications and other risks and opportunities due to | 29, 34, 62, 74, 145, 155, 158 - 159, 199 | 13      |
| 201-3                          | climate change                                                  | 157, 186                                 |         |



|                                   |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| GRI 203 Indirect economic impacts |                                                                                                    | 44-45                                                                                                                                                            | 1, 3, 8, 9, 11 |
| GRI 205 Anti-corruption           |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 205-2                             | Communication and training about anti-corruption policies and procedures                           | 100%                                                                                                                                                             | 16             |
| 205-3                             | Confirmed incidents of corruption and actions taken                                                | Er heeft zich het afgelopen boekjaar geen incident van corruptie voorgedaan.                                                                                     | 16             |
| GRI 206 Anti-competitive Behavior |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 206-1                             | Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices                    | Er waren het afgelopen jaar geen juridische stappen wegens concurrentieverstorend gedrag, overtredingen van de antitrustwetgeving en monopolistische praktijken. | 16             |
| GRI 300 Environmental disclosures |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| GRI 301 Materials                 |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 301-1                             | Materials used by weight or volume                                                                 | 19, 32, 37, 39                                                                                                                                                   | 7,8,12,13      |
| 301-2                             | Recycled input materials used                                                                      | 19, 32, 37                                                                                                                                                       | 7,8,12,13      |
| GRI 302 Energy                    |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 302-2                             | Energy consumption outside of the organization                                                     | 19, 32, 36, 63                                                                                                                                                   | 7,8,12,13      |
| 302-3                             | Energy intensity                                                                                   | 19, 32, 36, 63                                                                                                                                                   | 7,8,12,13      |
| 302-4                             | Reduction of energy consumption                                                                    | 19, 32, 36, 39, 62-63                                                                                                                                            | 7,8,12,13      |
| 302-5                             | Reductions in energy requirements of products and services                                         | 19, 32, 36, 62-63                                                                                                                                                | 7,8,12,13      |
| GRI 303 Water                     |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 303-1                             | Water withdrawal by source                                                                         | 19, 32, 62                                                                                                                                                       | 6, 12          |
| 303-3                             | Water recycled and reused                                                                          | 19, 32, 62                                                                                                                                                       | 6,8,12         |
| GRI 305 Emissions                 |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 305-1                             | Direct (Scope 1) GHG emissions                                                                     | 32, 33 - 35                                                                                                                                                      | 3,12,13,15     |
| 305-2                             | Energy indirect (Scope 2) GHG emissions                                                            | 32, 33 - 35, 38                                                                                                                                                  | 3,12,13,15     |
| 305-4                             | GHG emissions intensity                                                                            | 32, 33 - 35                                                                                                                                                      | 3,12,13,15     |
| GRI 306 Effluents and Waste       |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 306-2                             | Waste by type and disposal method                                                                  | 32, 37                                                                                                                                                           | 3,6,8,11,12,15 |
| GRI 307 Environmental Compliance  |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 307-1                             | Non-compliance with environmental laws and regulations                                             | Er waren geen boetes voor nietnaleving tijdens het afgelopen boekjaar.                                                                                           | 16             |
| GRI 400 Social disclosures        |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| GRI 401 Employment                |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                |
| 401-1                             | New employee hires and employee turnover                                                           | 47, 55-56, 60                                                                                                                                                    | 5,8,10         |
| 401-2                             | Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees | 56, 90 - 91, 157, 186                                                                                                                                            | 3, 8           |

|                                         |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| GRI 403 Occupational health and safety  |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 403-2                                   | Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities | 0, pg 59                                                                 | 3,8                        |
| 403-9                                   | Work-related injuries                                                                                                         | 0, pg 59                                                                 | 3,8,16                     |
| GRI 404 Training and education          |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 404-1                                   | Average hours of training per year per employee                                                                               | 47, 56, 59                                                               | 4,5,8,10                   |
| 404-2                                   | Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs                                                     | 47, 56-57, 59                                                            | 4,8                        |
| 404-3                                   | Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews                                          | 57                                                                       | 5,8,10                     |
| GRI 405 Diversity and equal opportunity |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 405-1                                   | Diversity of governance bodies and employees                                                                                  | 7, 52, 60, 63, 79                                                        | 5,8,10                     |
| 405-2                                   | Ratio of basic salary and remuneration of women to men                                                                        | 92                                                                       | 5,8,9,10                   |
| GRI 406 Non-discrimination              |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 406-1                                   | Incidents of discrimination and corrective actions taken                                                                      | Er waren het afgelopen boekjaar geen gevallen van discriminatie.         | 5,8,16                     |
| GRI 413 Local communities               |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 413-1                                   | Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs                                      | 3, 14-19, 26, 38, 43-46, 63, 96-99                                       | 2                          |
| GRI 414 Supplier Social Assessment      |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 414-1                                   | New suppliers that were screened using social criteria                                                                        | 1, 3, 53, 63                                                             | 8,16                       |
| 414-2                                   | Negative social impacts in the supply chain and actions taken                                                                 | Er waren geen negatieve sociale gevolgen tijdens het afgelopen boekjaar. | 5,8,16                     |
| GRI 416 Customer health and safety      |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 416-1                                   | Assessment of the health and safety impacts of product and service categories                                                 | 3, 43, 46, 82, 93                                                        |                            |
| 416-2                                   | Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services                                 | 0                                                                        | 16                         |
| GRI 417 Marketing and Labeling          |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 417-1                                   | Requirements for product and service information and labeling                                                                 | 50, 78                                                                   | 12                         |
| 417-3                                   | Incidents of non-compliance concerning marketing communications                                                               | 0                                                                        | 16                         |
| GRI 419 Socio-economic Compliance       |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
| 419-1                                   | Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area                                                      | Het afgelopen boekjaar werden er geen boetes opgelegd.                   | 16                         |
| Product responsibility :                |                                                                                                                               |                                                                          |                            |
|                                         | CRE8 Type and number of certifications, ratings and labels for assets under construction, operation and redevelopment         | 7, 19, 32, 35, 63                                                        | 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 |



# BESTUUR



Laurent COLLIER  
(voor Strat UP SRL)  
Executive Officer



Stéphan SONNEVILLE SA  
Chief Executive Officer



Sidney D. BENS  
Chief Financial Officer



Sven LEMMES  
(voor Weatherlight SRL)  
Executive Officer



William LERINCKX  
(voor Lerinvestimmo Scom)  
Executive Officer



SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

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

**Sidney D. Bens**  
Chief Financial Officer

**Laurent Collier**  
voor Strat UP SRL  
Executive Officer

**Sven Lemmes**  
voor Weatherlight SRL  
Executive Officer

**William Lerinckx**  
voor Lerinvestimmo Scm  
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR  
(NA DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN  
22 APRIL 2022)

**De heer Frank Donck**  
Voorzitter <sup>(2)</sup>  
Einde mandaat: 2024

**Stéphan Sonnevile SA**  
Gedelegeerd Bestuurder <sup>(1)</sup>,  
vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile  
Einde mandaat: 2025

**De heer Christian Delaire**  
Bestuurder <sup>(3)</sup>  
Einde mandaat: 2024

**Investea SRL**  
Bestuurder <sup>(3)</sup>  
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout  
Einde mandaat: 2024

**MG Praxis SRL**  
Bestuurder <sup>(3)</sup>  
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire  
Einde mandaat: 2024

**Luxempart Management SARL**  
Bestuurder <sup>(2)</sup>  
vertegenwoordigd door de heer John Penning  
Einde mandaat: 2025

**Sogestra SRL**  
Bestuurder <sup>(3)</sup>  
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre  
Einde mandaat: 2023

**De heer Philippe Vastapane**  
Bestuurder <sup>(2)</sup>  
Einde mandaat: 2024

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN  
DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

**Mevrouw Emmanuèle Attout voor Investea SRL**  
Bestuurder van Oxurion NV  
Bestuurder van Schröder SA  
Bestuurder van Eurocommercial Properties NV

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

**De heer Frank Donck**  
CEO van 3d\_investors NV

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

**Mevrouw Nadine Lemaitre voor Sogestra SRL**  
Bestuurder van Orange Belgium SA  
Bestuurder van ULB Foundation

**De heer John Penning voor Luxempart Management SARL**  
Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart SA

**De heer Philippe Vastapane**  
Voorzitter van de Raad van Alva SA

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

**Investea SRL**  
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout  
Voorzitster

**De heer Frank Donck**  
Lid

**De heer Philippe Vastapane**  
Lid

**Luxempart Management SARL**  
vertegenwoordigd door de heer John Penning,  
Lid

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

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND  
REMUNERATION COMMITTEE

**Sogestra SRL**  
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre,  
Voorzitster

**MG Praxis SRL**  
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire,  
Lid

**De heer Christian Delaire**  
Lid

<sup>(1)</sup> uitvoerend / <sup>(2)</sup> niet-uitvoerend / <sup>(3)</sup> onafhankelijk



# INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS

€ 2,54\*  
Brutodividend

\* mits goedkeuring door de  
Gewone Algemene Vergadering van 22.04.2022

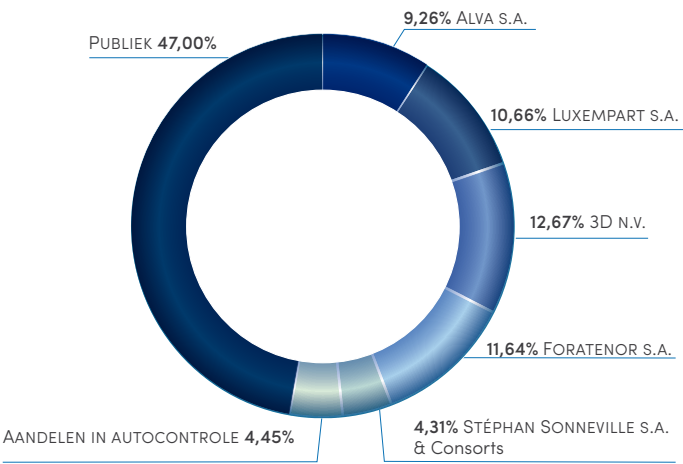
€ 1,778\*  
Nettodividend

\* mits goedkeuring door de  
Gewone Algemene Vergadering van 22.04.2022

€ 399,81 M.  
beurskapitalisatie  
op 31.12.2021



AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2021



REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

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

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

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

partijen. De referentie aandeelhouders spelen dus een cruciale rol bij de ondersteuning van de Groep in haar duurzaamheidsstrategie en in haar engagement om de uitdaging van de klimaatverandering aan te gaan. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, samengesteld uit diverse stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap komt concreet tot uiting in een wederzijds engagement via een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd getekend en die de duurzaamheid en de ontwikkeling van de Groep waarborgt. De overeenkomst werd geüpdatet en verlengd in november 2016 voor een periode van 5 jaar die stilzwijgend hernieuwd kan worden voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar.

We herinneren eraan dat et aandeelhouderschap van ForAtenoR is samengesteld uit de groepen 3D en Stéphan Sonnevile SA, evenals uit leden van het Uitvoerend Comité van ATENOR. Deze vennootschap heeft de aandeelhoudersovereenkomst geratificeerd.

Ze verzamelt 32,79% van het kapitaal van ATENOR en brengt het vlottend kapitaal op 67,21%\*.

De noemer van ATENOR bedraagt 7.038.845.

VORMEN VAN HET AANDEEL

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2021

De aandeelhoudersstructuur is de volgende:

|                                                    | Aantal aandelen  | Deelneming %  | waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap* | DEELNEMING % * |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| ALVA SA <sup>(1)</sup>                             | 651,796          | 9,26          | 521.437                                                       | 7,41           |
| LUXEMPART SA <sup>(1)</sup>                        | 750,571          | 10,66         | 521.437                                                       | 7,41           |
| 3D NV <sup>(1)</sup>                               | 891,815          | 12,67         | 521.437                                                       | 7,41           |
| ForAtenoR SA <sup>(1)</sup>                        | 819,456          | 11,64         | 592.880                                                       | 8,42           |
| Stéphan SONNEVILLE SA <sup>(1)(2)</sup> & consorts | 303,637          | 4,31          | 150.500                                                       | 2,14           |
| <b>Sub-totaal</b>                                  | <b>3.417.275</b> | <b>48,55</b>  | <b>2.307.691</b>                                              | <b>32,79</b>   |
| Eigen aandelen                                     | -                | -             |                                                               |                |
| Aandelen in autocontrole                           | 313.427          | 4,45          |                                                               |                |
| Publiek                                            | 3.308.143        | 47,00         |                                                               |                |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>7.038.845</b> | <b>100,00</b> |                                                               |                |

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

BEURSNOTERING

|                                              |                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Markt                                        | continú                              |
| Notering                                     | Euronext Brussels                    |
| Aandeel ATENOR                               | ISIN BE 0003837540<br>Compartiment B |
| Totaal aantal stemgerechtigde aandelen       | 7.038.845                            |
| Totaal aantal stemrechten (noemer)           | 7.038.845                            |
| Notering van het aandeel op 31 december 2021 | € 56,80                              |

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT - BEURSKOERS VAN 2017 TOT 2021

Aantal aandelen op 31 december 2021: 7.038.845

|                                                  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021          |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Maximumkoers (€)                                 | 50,50  | 53,20  | 77,80  | 72,31  | <b>62,80</b>  |
| Minimumkoers (€)                                 | 44,65  | 46,00  | 51,80  | 51,40  | <b>53,00</b>  |
| Koers op 31 december (€)                         | 47,00  | 51,00  | 72,20  | 57,00  | <b>56,80</b>  |
| Gemiddelde dagelijkse volumes                    | 1.840  | 1.876  | 2.759  | 3.460  | <b>2.745</b>  |
| Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €) | 264,63 | 287,18 | 406,56 | 401,21 | <b>399,81</b> |

ANIMATIECONTRACTEN EN LIQUIDITEITENFONDS  
OP HET AANDEEL VAN ATENOR

ATENOR zette met Bank Degroof Petercam, officieel erkend door Euronext, de functie van markt-animatie of van “liquidity provider” voort. In 2021 sloot ATENOR ook een liquiditeitsovereenkomst met KBC Securities. Met deze nieuwe samenwerking wenst ATENOR de toegang van beleggers tot ATENOR-aandelen te verbeteren en te vergemakkelijken.

Deze “liquidity providers” zijn voortdurend aanwezig in het orderboekje van de markt en handelen zowel bij verkoop als bij aankoop, volledig onafhankelijk van de emittent.

DIVIDEND

Het bruto dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 22 april 2022 bedraagt € 2,54, d.w.z. een stijging van 5% ten opzichte van 2021 (€ 2,42). Dit betekent een netto dividend na voorheffing (30%) van € 1,778 per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2022.

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

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal vanaf 28 april 2022 via bankoverschrijving uitgevoerd worden.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING  
VAN HET DIVIDEND\*

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 26 april 2022 | Ex-dividend date     |
| 27 april 2022 | Record date dividend |
| 28 april 2022 | Betaaldatum dividend |

\* mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering

AGENDA DE L’ACTIONNAIRE

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| 22 april 2022    | Algemene Vergadering 2021                                 |
| 28 april 2022    | Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV) |
| 18 mei 2022      | Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2022              |
| 2 september 2022 | Halfjaarlijkse resultaten 2022                            |
| 17 november 2022 | Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2022               |



# CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT

CLOCHE D'OR  
LUXEMBURG



# CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT

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

### DE REFERENTIECODE

ATENOR past de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de «Code 2020») toe als referentiecode.

Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van ATENOR (www.atenor.eu). Overeenkomstig de «comply or complain» benadering van de Code 2020, vestigt de Raad van Bestuur de aandacht op volgende afwijking van de Code 2020:

- Principe 9.2 van Code 2020: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, wordt de individuele bijdrage van de Bestuurders niet periodiek beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft evenwel regelmatig bilaterale contacten met elk van de Bestuurders buiten de vergaderingen van de Raad van Bestuur. Hij zal evenwel overgaan tot geformaliseerde evaluaties, indien dit, gezien bijzondere omstandigheden, noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.
- Principe 7.6 van Code 2020: Principe 7.6 bepaalt dat de aandelen toegekend aan de Bestuurders dienen te worden aangehouden voor een periode van minstens drie jaar na de toekenning ervan. De regel binnen de Vennootschap is dat deze aandelen moeten worden aangehouden gedurende ten minste één jaar na het einde van het laatst uitgeoefend mandaat van Bestuurder. De normale looptijd van het mandaat is 3 jaar en kan worden hernieuwd. Zo worden een groot deel van de toegekende aandelen automatisch aangehouden gedurende een periode van minstens drie jaar. Het kan echter voorkomen dat dit niet het geval is indien deze aandelen minstens twee jaar voor het einde van het mandaat van de betrokken Bestuurder worden toegekend. Volgens de Vennootschap is het niet noodzakelijk om de Bestuurders te verplichten

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

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

### AANDEELHOUDERSCHAP

#### HET AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2021

In verband met de samenstelling van het aandeelhouderschap, wordt verwezen naar pagina 74 van dit jaarverslag.

### RELATIE MET DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

Een aandeelhoudersovereenkomst verbindt sinds lang de referentieaandeelhouders met name 3D SA, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA en ForAtenoR SA. Het aandeelhouderschap van deze laatste vennootschap is samengesteld uit 3D SA, Stéphan Sonnevile SA en de leden van het Uitvoerend Comité van ATENOR.

Na het openbaar bod tot inschrijving dat in juni 2020 in het kader van de kapitaalverhoging is uitgebracht, is de noemer van ATENOR gestegen van 5.631.076 tot 7.038.845 aandelen. Bijgevolg dekt de aandeelhoudersovereenkomst vanaf 30 juni 2020, 32,79% van het kapitaal van ATENOR.

De aandeelhoudersovereenkomst verwoordt de gemeenschappelijke visie van de referentieaandeelhouders op de strategie van de vennootschap en haar bestuursregels en organiseert dan ook de manier waarop zij samen optreden. Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen, brachten de aandeelhouders FSMA en de vennootschap op de hoogte dat zij gezamenlijk 30% van het kapitaal van de onderneming aanhouden. De vennootschap is niet op de hoogte van enige andere relatie of bijzondere overeenkomst tussen de Aandeelhouders.

### BELEID INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

### DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

#### DE RAAD VAN BESTUUR

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, wordt verwezen naar pagina 70 van dit jaarverslag.

Op 31 december 2021, bestond de Raad van Bestuur uit vier onafhankelijke Bestuurders: De Heer Christian Delaire, Investea SRL vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout, MG Praxis SRL vertegenwoordigd

door Mevrouw Michèle Grégoire en Sogestra SRL vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre.

Wat zijn werking betreft kwam de Raad van Bestuur 6 maal samen in 2021. De aanwezigheid van de Bestuurders wordt als volgt samengevat:

| Naam                                                                                                                            | Aanwezig |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Frank Donck                                                                                                                     | 6/6      |
| Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile                                                                    | 6/6      |
| Christian Delaire                                                                                                               | 6/6      |
| Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout                                                                             | 6/6      |
| Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Giuseppe Jo Santino (tem. 17 mei 2021) en door John Penning (sinds 17 mei 2021) | 6/6      |
| MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire                                                                            | 6/6      |
| Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre                                                                              | 6/6      |
| Philippe Vastapane                                                                                                              | 6/6      |

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

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

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

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

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



HET AUDITCOMITÉ

In verband met de samenstelling van het Auditcomité, wordt verwezen naar pagina 71 van dit jaarverslag.

Het Auditcomité is 4 maal samengekomen in 2021. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

| Naam                                                                                                                        | Aanwezig |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout, Voorzitster                                                            | 4/4      |
| Frank Donck, Lid                                                                                                            | 4/4      |
| Philippe Vastapane, Lid                                                                                                     | 4/4      |
| Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Jo Santino (tem 17 mei 2021), en door John Penning (sinds 17 mei 2021), Lid | 4/4      |

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

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee, wordt verwezen naar pagina 71 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 3 maal samengekomen in 2021. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

| Naam                                                      | Aanwezig |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre, Voorzitster | 3/3      |
| Christian Delaire, Lid                                    | 3/3      |
| MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire, Lid | 3/3      |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HET UITVOEREND COMITÉ

In verband met de samenstelling van het Uitvoerend Comité, wordt verwezen naar pagina 70 van dit jaarverslag. Het Uitvoerend Comité is samengesteld uit 5 leden. Het Uitvoerend Comité onderzoekt minstens om de drie maanden de economische, ecologische en sociale aspecten van de projecten en van de onderneming.

Meer informatie omtrent de rol en de verantwoordelijkheden van het Uitvoerend Committee alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in de rubriek V.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.eu).

ARCHILAB: DE THINK & DO TANK VAN ATENOR

Op operationeel niveau heeft Archilab als missie om de ecologische, economische en sociale prestaties van het projectenportfolio te verbeteren. ArchiLab komt om de twee maanden samen. Het is samengesteld uit het Uitvoerend Comité, de International Executive Directeurs, de Directeurs Marketing en Commercialisering, alsook een specifieke assistente. Bij elke zitting doet ArchiLab beroep op externe experts en medewerkers. ArchiLab ziet erop toe dat alle beslissingen en actieplannen uitgevoerd worden binnen de projecten of de onderneming. De verantwoordelijke van ArchiLab rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Haar rol bestaat enerzijds uit het ondersteunen van de strategie van de Vennootschap en anderzijds uit het verzekeren van de coördinatie tussen de besluitvorming en de uitvoering op operationeel vlak.

BELANGENCONFLICTEN

De leden van de Raad van Bestuur (en van het Uitvoerend Comité) onthouden zich van deelname aan elke beraadslaging of beslissing indien zij, direct of indirect, een tegenstrijdig hebben bij een beslissing of operatie die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort. Tijdens het boekjaar 2021, werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten echter niet toegepast.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

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

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

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

De Uitzonderlijke Algemene Vergadering van 24 april 2020 vernieuwde de machtiging van de Raad van Bestuur om in overeenstemming met artikel 7:215 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven tegen een prijs die niet lager mag zijn dan één euro per aandeel en niet hoger mag zijn dan het gemiddelde van de slotkoers van de tien laatste beursdagen voorafgaand aan de verrichting, verhoogd met tien procent. De Vennootschap mag echter op geen enkel moment meer dan twintig procent van het totaal aantal uitgegeven aandelen bezitten. Voor zover als nodig wordt deze machtiging uitgebreid naar de inkoop en inpandneming van eigen aandelen door haar filialen. De machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf publicatie in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering.

Zoals besloten door de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020, is de Raad van Bestuur gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van zevenenvijftig miljoen zeshonderddertig duizend vijfhonderdvijfentachtig euro negenenzestig cent (€ 57.630.585,69). Deze kapitaalverhogingen kunnen uitgevoerd worden via inschrijving in contanten, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten. De machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf publicatie in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020. In het kader van deze machtiging, (i) mag de Raad van Bestuur eveneens converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten (warrants) uitgeven overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en (ii) is de Raad van Bestuur gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, ook ten gunste van één of meer bepaalde personen. In geval van kapitaalverhoging met storting of boeking van een uitgiftepremie, zal enkel het bedrag dat wordt toegevoegd aan het kapitaal in mindering gebracht worden van het resterende bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal. De specifieke omstandigheden waarin het toegestaan kapitaal kan worden gebruikt en de doeleinden waarvoor het zal worden aangewend, worden uiteengezet in het bijzonder verslag dat door de Raad van Bestuur wordt opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 WVV.



**INTERNE CONTROLESYSTEMEN EN RISICOBEEHER**

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

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

**CONTROLEOMGEVING**

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

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

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

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

De Vennootschap heeft ook een interne auditfunctie, wiens middelen en vaardigheden zijn aangepast aan de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap. De missie van de interne auditfunctie bestaat uit het onafhankelijk evalueren van de werkorganisatie en de procedures binnen de Vennootschap met het oog

op het bereiken van de door de Raad van Bestuur gestelde doelstellingen. Hiervoor gebruikt de Interne Auditeur een systematische en rigoureuze aanpak om de doeltreffendheid van risicobeheer-, controle- en beheerprocedures te beoordelen.

**RISICOBEEHER**

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

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

De vennootschap heeft de wettelijke en reglementaire verplichtingen gedefinieerd op het vlak van communicatie over de risico's bij de opmaak van de financiële informatie.

Onder de verantwoordelijkheid van de CFO wordt regelmatig overleg gepleegd tussen de personen die een rol spelen bij de opmaak van de financiële informatie zodat de voornaamste risico's die de procedure voor de opmaak van de financiële informatie kunnen aantasten, worden geïdentificeerd.

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

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

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

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

**ACTIVITEITENCONTROLE**

De dagelijkse boekhouding, maandelijkse betalingen, driemaandelijkse, tweejaarlijkse en jaarlijkse afsluitingen en rapporteringen op groepsniveau zijn allemaal procedures waarmee verzekerd kan worden dat de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures correct wordt toegepast. Bovendien verzekert het interne auditprogramma, goedgekeurd door het Audit Committee, via haar gerichte tests een regelmatige controle van de risicozones die worden geïdentificeerd door het Audit Committee. Wekelijks worden over alle projecten vergaderingen georganiseerd door het Uitvoerend Comité, onder het voorzitterschap van de CEO, om de sleutelprocessen die bijdragen tot de uitwerking van de boekhouding en financiële informatie, te controleren:

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

Er bestaan procedures om nieuwe boekhoudkundige problemen te identificeren en op te lossen, die in voorkomend geval niet voorzien zijn in de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures. De boekhoudkundige en financiële interne controleactiviteit bevat procedures om de vrijwaring van de activa te verzekeren (risico van onachtzaamheden, vergissingen en interne en externe fraude). De procedures voor de opmaak van de financiële staten van de groep zijn van toepassing op alle bestanddelen van de consolidatieperimeter, zonder uitzondering.

**INFORMATIE EN COMMUNICATIE**

De informatieprocedures en -systemen werden ingevoerd om te voldoen aan de vereisten op het vlak van betrouwbaarheid, beschikbaarheid en relevantie

van de boekhoudkundige en financiële informatie. Een gedetailleerde rapportering, minstens per kwartaal, maakt het mogelijk om de relevante en belangrijke boekhoudkundige en financiële informatie door te geven aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Indien nodig maakt een multichannel communicatiesysteem het mogelijk om een direct en informeel contact te leggen tussen de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité enerzijds, en tussen de CEO en de leden van de Raad van Bestuur anderzijds. De rollen en verantwoordelijkheden van het informatiesysteem werden gedefinieerd. De informatiesystemen met betrekking tot de financiële en boekhoudkundige informatie worden aangepast aan de behoeften van de vennootschap. Een beheer van de vragen en de incidenten werd ingevoerd. De relaties met de informaticadienstverleners werden contractueel vastgelegd. Prestatie- en kwaliteitsindicatoren werden gedefinieerd en worden periodiek herzien. De graad van afhankelijkheid van de vennootschap ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles bij de dienstverleners werden contractueel voorzien door de vennootschap en zijn gerealiseerd. Er bestaat een procedure om een vermindering van de kwaliteit van de dienstverlening kenbaar te maken. De analyse en de invoering van corrigerende acties worden overwogen.

Het informaticasysteem is voldoende beveiligd door:

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

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

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

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

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



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

STURING

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

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

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

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

EXTERNE AUDIT

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door Commissaris EY Réviseurs d’Entreprises SRL, vertegenwoordigd door de Heer Carlo-Sébastien D’Addario. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 57.000 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen op hun beurt 173.350 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten toevertrouwd aan het EY-netwerk werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 9.487 euro voor het jaar 2021.

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

REMUNERATIEVERSLAG

INLEIDING

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

Het remuneratiebeleid van ATENOR werd goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering die heeft plaatsgevonden in 2021, overeenkomstig artikel 7:89/1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de Code 2020. De Vennootschap is in de loop van het maatschappelijk boekjaar dat het voorwerp vormt van het jaarverslag niet afgeweken van haar remuneratiebeleid (afgezien van de wijzigingen die weerspiegeld zijn in het Remuneratiebeleid).

PROCEDURE EN ROL VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

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

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

- de bezoldigingen die rechtstreeks of onrechtstreeks toekomen aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Uitvoerend Comité op basis van de goedgekeurde principes binnen de Algemene Vergadering en die deel uitmaken van het Remuneratiebeleid, met inbegrip van de eventuele variabele remuneratie en de winstdelingsformules op lange termijn, al dan niet verbonden aan aandelen, toegekend in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten evenals op de akkoorden afgesloten op het vlak van vervroegde beëindiging van functies;
- de toekenning aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere leden van het Uitvoerend Comité, van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen van de Vennootschap te verwerven en het aantal aandelen dat moet worden toegekend aan het personeel, dit alles ongeacht de specifieke

competenties van de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur met betrekking tot de uitgifte van de aandelen; en

- de implementatie en de voorwaarden van het partnerschapsbeleid met de leden van het Uitvoerend Comité dat zich momenteel vertaalt in Atenor Group Participations aandelenoptieplannen (zie verder).

REMUNERATIEBELEID VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

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

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

Voor meer informatie over de remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt verwezen naar het Remuneratiebeleid.

REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS IN 2021

De Algemene Vergadering heeft in 2021 voor een periode van 5 jaar het niveau van de jaarlijkse remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders op voorstel van het Benoemings- en Bezoldigingscomité goedgekeurd en wel als volgt:

- 80.000 euro voor de Voorzitter van de Raad van Bestuur waarvan 15.000 euro wordt betaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap,

- 50.000 euro voor elk van de andere niet-uitvoerende Bestuurders, al dan niet lid van het Auditcomité en/ of het Benoemings- en Bezoldigingscomité, waarvan 15.000 euro wordt betaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap,

- een bijkomende 15.000 euro voor elke voorzitter van het Auditcomité en/of van het Benoemings- en Bezoldigingscomité.

Op individuele basis kan deze informatie als volgt worden samengevat:

| Naam en functie                                                                        | Totale remuneratie | Waarvan aandelen |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Frank Donck – Voorzitter van de Raad van Bestuur                                       | € 80.000           | € 15.000         |
| Christian Delaire – Bestuurder                                                         | € 50.000           | € 15.000         |
| Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout, Bestuurder, Committee Voorzitster | € 65.000           | € 15.000         |
| Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door Giuseppe Jo Santino – Bestuurder       | € 50.000           | € 15.000         |
| MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire – Bestuurder                      | € 50.000           | € 15.000         |
| Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre – Bestuurder, Committee Voorzitster | € 65.000           | € 15.000         |
| Philippe Vastapane – Bestuurder                                                        | € 50.000           | € 15.000         |
| TOTAAL                                                                                 | € 410.000          | € 105.000        |



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

De niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen enkel de vaste bezoldiging onder de vorm van tantièmes. Zij ontvangen noch zitpenningen, noch voordelen in natura, noch variabele bezoldiging, noch bijzondere items en genieten geen pensioenplan. De totale (vaste) bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders komt overeen met de bestaande remuneratiepraktijken van de vennootschap en de vennootschap is van oordeel dat deze bijdraagt tot de prestaties op lange termijn van de vennootschap.

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

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

De Raad van Bestuur meent, sinds verschillende jaren reeds, dat de winstdeling van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) in de vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Dit beleid is erop gericht om de leden van het Uitvoerend Comité nog meer te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele ATENOR-groep, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk vastgoedproject. Dit beleid draagt bovendien bij tot een betere afstemming van de belangen van de leden van het Uitvoerend Comité op die van ATENOR, door ze te koppelen aan de risico's en vooruitzichten van haar activiteiten, en dit in een lange termijnoptiek. Zo draagt hun remuneratie bij aan de prestaties op lange termijn van ATENOR.

Bijgevolg heeft de Raad van Bestuur een Atenor Group Participations aandelenoptieplan geïmplementeerd voor de leden van het Uitvoerend Comité. Atenor Group Participations (of «AGP») werd in de loop van 2012 opgericht als een medeïnvesteringsmaatschappij voor onbepaalde duur. Alle AGP-aandelen zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van ATENOR. Er is overeengekomen dat AGPsamen met ATENOR investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur

van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap dat ATENOR aanhoudt in de projecten of het economisch belang van ATENOR in de projecten. ATENOR wordt vergoed door AGP voor het beheer van de participaties en projecten waarin AGP 10% aanhoudt. De meerwaarde die de begunstigten van deze aandelenopties van AGP kunnen halen uit hun uitoefening, houdt dus rekening met deze remuneratie. Gezien wat voorafgaat, kan het relatieve aandeel van de verschillende elementen die hierboven werden vermeld, sterk variëren van jaar tot jaar. De remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder en van de leden van het Uitvoerend Comité omvat trouwens geen gratis toekenning van aandelen van ATENOR of een dochtermaatschappij.

Voor meer informatie over de remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) wordt verwezen naar het Remuneratiebeleid.

REMUNERATIE VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER IN 2021

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

Zijn remuneratie voor boekjaar 2021 is de volgende:

| Naam en functie                                                         | Totale remuneratie (excl. BTW) & AOP |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Stéphan Sonnevile SA, permanent vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile | € 1.003.929                          |

Deze is samengesteld uit een basisbedrag (€ 669.138), een variabel bedrag (€ 334.791) en (bepaalde jaren) aandelenopties. Deze houdt rekening met de functies van de Gedelegeerd Bestuurder als afgevaardigd voor het dagelijks beheer en als voorzitter van het Uitvoerend Comité.

Voor meer details over de aandelenopties toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en uitgeoefend tijdens het boekjaar, zie het deel dat speciaal aan dit punt is gewijd onderaan in het rapport.

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

Er zijn in 2021 geen opties van Atenor Group Partipations (AGP) uitgeoefend. Ter herinnering: het saldo van het boekjaar van de AGP-opties uitgeoefend in 2020 werd in 2021 betaald ten belope van € 1.214.699. In maart 2022 heeft Stéphan Sonnevile SA 20 AGP-opties uitgeoefend die in maart 2021 waren toegekend en aanvaard. De aan Stéphan Sonnevile SA verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 20 opties bedraagt € 102.659.

REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ (ANDERE DAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER) IN 2021

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

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

| TOTALE REMUNERATIE          |                      |                        |                   |                          |                  |                        |                     |             |                                 |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| Uitvoerend Comité (globaal) | 1. Vaste remuneratie |                        |                   | 2. Variabele remuneratie |                  | 3. Buiten-gewone items | 4. Pensioen-kosten¹ | 5. Totaal   | % Vaste / variabele remuneratie |
|                             | Basis remuneratie    | Kosten en zitpenningen | Extra voordelen ² | Op korte termijn         | Op lange termijn |                        |                     |             |                                 |
| Op globale basis            | € 1.406.204          | 0                      | € 3.134           | € 419.719                | 0                | 0                      | € 125.630           | € 1.954.687 | 366 %                           |

1 Dit is echter slechts van toepassing voor één lid van het Uitvoerend Comité.

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

De totale variabele remuneratie die verschuldigd is voor het boekjaar 2021 bedraagt 419.719 euro. Het bedrag van de variabele remuneratie werd definitief vastgelegd door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Nomination and Remuneration Committee en een evaluatiegesprek. De desbetreffende prestatie met name beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- het resultaat van de activiteiten onder de verantwoordelijkheid van het betrokken lid van het Uitvoerend Comité;
- geraamd rendement van de verworven projecten;
- beheer van de aanvragen van de stedenbouwkundige vergunningen;
- het aantal grote transacties (aankoop, verkoop, verhuur, financiering);
- het respecteren van budget en planning voor de vooropgestelde projecten en financieringen;
- het beherenvan de teams onder de verantwoordelijkheid van het betrokken lid van het Uitvoerend Comité;
- risicobeoordeling en -beheer; en

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

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

- de kwaliteit van de vertegenwoordiging van de Vennootschap.

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

Er zijn in 2021 geen AGP-opties uitgeoefend. Ter herinnering: het saldo van het boekjaar van de AGP-opties in 2020 uitgeoefend door het Uitvoerend Comité (exclusief de Gedelegeerd Bestuurder) werd in 2021 betaald ten belope van 1.598.289 euro. In maart 2022 hebben de leden van het Uitvoerend Comité (exclusief de Gedelegeerd Bestuurder) 125 AGP-opties uitgeoefend die in maart 2021 waren toegekend en aanvaard. De verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 125 opties bedraagt 641.620 euro.



REMUNERATIE ONDER DE VORM VAN AANDELENOPTIES

| Voornaamste bepalingen van het aandelenoptieplan                              |                 |              |                           |                              |                          |               | Boekjaar 2021                                                          |                                                                              |                                                                               |                                                        |                            |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                                                               |                 |              |                           |                              |                          |               | Openingsbalans                                                         | Loop van het jaar                                                            |                                                                               | Slotbalans                                             | Aantal uitgeoefende opties | Aantal vervallen opties |
|                                                                               |                 |              |                           |                              |                          |               | Aantal niet verworven opties ("not vested") bij het begin van het jaar | Voorgestelde opties en onderliggende waarde op het ogenblik van het voorstel | Verworven opties ("vested") en onderliggende waarde bij verwerving ("vested") | Voorgestelde maar nog niet verworven opties ("vested") |                            |                         |
| Naam, functie                                                                 | Plan            | Vorsteldatum | Aankoop datum ("vesting") | Einde van de retentieperiode | Uitoefen-periode         | Uitoefenprijs |                                                                        |                                                                              |                                                                               |                                                        |                            |                         |
| Stéphan Sonnevile SA (permanent vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile)      | AOP 2017 (AGI)  | 24-03-2017   | 22-05-2017                | N/A                          | 09-03-2020<br>31-03-2022 | € 26,08       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2018 (AGI)  | 12-03-2018   | 19-03-2018                | N/A                          | 08-03-2021<br>31-03-2023 | € 31,34       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2019 (ALTG) | 08-03-2019   | 06-05-2019                | N/A                          | 08-03-2022<br>29-03-2024 | € 13          | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (ALTG) | 26-03-2021   | 04-04-2021                | N/A                          | 08-03-2024<br>31-03-2026 | € 10,98       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (AGP)  | 18-03-2021   | 18-03-2021                | N/A                          | 08-03-2022<br>15-03-2027 | € 1.130,59    | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
| Sidney D. Bens (CFO)                                                          | AOP 2018 (AGI)  | 12-03-2018   | 08-05-2018                | N/A                          | 08-03-2021<br>31-03-2023 | € 31,34       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2019 (ALTG) | 08-03-2019   | 23-04-2019                | N/A                          | 08-03-2022<br>29-03-2024 | € 13          | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (ALTG) | 26-03-2021   | 07-05-2021                | N/A                          | 08-03-2024<br>31-03-2026 | € 10,98       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (AGP)  | 18-03-2021   | 18-03-2021                | N/A                          | 08-03-2022<br>15-03-2027 | € 1.130,59    | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
| Strat-up SRL vertegenwoordigd door Laurent Collier (Executive Officer)        | AOP 2018 (AGI)  | 12-03-2018   | 20-03-2018                | N/A                          | 08-03-2021<br>31-03-2023 | € 31,34       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2019 (ALTG) | 08-03-2019   | 18-03-2019                | N/A                          | 08-03-2022<br>29-03-2024 | € 13          | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (ALTG) | 26-03-2021   | 31-03-2021                | N/A                          | 08-03-2024<br>31-03-2026 | € 10,98       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (AGP)  | 18-03-2021   | 18-03-2021                | N/A                          | 08-03-2022<br>15-03-2027 | € 1.130,59    | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
| Probatimmo BV vertegenwoordigd door William Lerinckx (Executive Officer)      | AOP 2018 (AGI)  | 12-03-2018   | 19-03-2018                | N/A                          | 08-03-2021<br>31-03-2023 | € 31,34       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2019 (ALTG) | 08-03-2019   | 20-03-2019                | N/A                          | 08-03-2022<br>29-03-2024 | €13           | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (ALTG) | 26-03-2021   | 22-05-2021                | N/A                          | 08-03-2024<br>31-03-2026 | € 10,98       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
| Lerinvestimmo Scom vertegenwoordigd door William Lerinckx (Executive Officer) | AOP 2021 (AGP)  | 18-03-2021   | 18-03-2021                | N/A                          | 08-03-2022<br>15-03-2027 | € 1.130,59    | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
| Weatherlight SRL vertegenwoordigd door Sven Lemmes (Executive Officer)        | AOP 2019 (ALTG) | 08-03-2019   | 24-04-2019                | N/A                          | 08-03-2022<br>29-03-2024 | € 13          | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (ALTG) | 26-03-2021   | 17-05-2021                | N/A                          | 08-03-2024<br>31-03-2026 | € 10,98       | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |
|                                                                               | AOP 2021 (AGP)  | 18-03-2021   | 18-03-2021                | N/A                          | 08-03-2022<br>15-03-2027 | € 1.130,59    | 0                                                                      | 0                                                                            | 0                                                                             | 0                                                      | 0                          | 0                       |



**AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP INVESTMENTS**

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

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

- **Opties toegekend in 2017:** De uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 26,08 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Investments-aandeel op dinsdag 31 januari 2017, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 46,168 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 4,69 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2022. Dit voordeel werd in 2017 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2016. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.
- **Opties toegekend in 2018:** De uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 31,34 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Investments-aandeel op dinsdag 31 januari 2018, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 49,33 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 5,64 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2022 of maart 2023. Dit voordeel werd in 2018 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2017. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

**AANDELENOPTIEPLAN ATENOR LONG TERM GROWTH**

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

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

De Raad van Bestuur was overeengekomen om in 2020 een aandelenoptieplan van de dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven. Gelet op de evolutieve gezondheidssituatie in maart die gekend werd in 2020 en op de impact op de financiële markten, werd overeengekomen om zodra mogelijk de modaliteiten en het moment van uitgifte van dit AOP te bepalen. Dit optieplan is intussen echter geannuleerd geweest en is in 2021 vervangen geweest door een nieuwe optieplan.

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

Een nieuwe schijf van maximaal 40.000 aandelenopties (ALTG) zal in 2022 worden toegekend aan de personeelsleden en aan sommige dienstverleners op basis van 5 hiërarchische niveaus: aan de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeurs, ofwel 25 personen waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) zal een identiek aantal opties worden toegekend.

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

- **Opties toegekend in 2019:** de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth vastgelegd op 13 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 28 februari 2019, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 58,47 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 2,34 euro per optie. De opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2022, maart 2023 of maart 2024. Dit voordeel werd toegekend in 2019 op basis van de in 2018 gerealiseerde prestaties. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.
- **Opties toegekend in 2021:** de uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op 10,98 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth aandeel op 31 december 2020, na herwaardering van de aandelenportefeuille van ATENOR op 56.62 euro per aandeel, iets lager dan de beurskoers van het aandeel op de afsluitdatum, zijnde 57,00 euro per aandeel. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 1,98 euro per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2024, in maart 2025 of maart 2026. Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.
- **Opties toegekend in 2022:** de uitoefenprijs werd, op conform advies van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op 12,18 euro per optie, wat overeenstemt met de inventariswaarde per aandeel Atenor Long Term Growth per 31 december 2021. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen, bedraagt 2,19 euro per optie. Deze opties kunnen worden uitgeoefend in maart 2025, maart 2026 of maart 2027. Dit voordeel wordt in 2022 toegekend uit hoofde van de prestaties die gerealiseerd zijn in 2021. De opties geven recht op een fysieke of contanten verrekening.

**AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS**

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

- **Opties toegekend in 2021:** de uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Participations vastgelegd op 1.130,59 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Participations aandeel op 31 december 2020. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 18 of 9% van deze uitoefenprijs afhankelijk van hun respectievelijke uitoefenperiodes. Dit voordeel wordt in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

**VERTREKVERGOEDINGEN**

In 2021 vertrok geen Bestuurder noch lid van het Uitvoerend Comité.

**GEBRUIK VAN HET RECHT OP TERUGGAVE VAN VARIABLE REMUNERATIE**

Er werd geen specifiek recht op teruggave van variabele remuneratie geïmplementeerd in het voordeel van de Vennootschap met betrekking tot 2021, noch met betrekking tot de voorbije boekjaren.

**GEEN ENKELE AFWIJING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE REMUNERATIEPRAKTIJKEN**

Er was in 2021 geen enkele afwijking met betrekking tot de bestaande remuneratiepraktijken.

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

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

|                                                | FY2017 vs. FY2016 |        | FY2018 vs. FY2017 |         | FY2019 vs. FY2018 |        | FY2020 vs. FY2019 |        | FY2021 vs. FY2020 |         |
|------------------------------------------------|-------------------|--------|-------------------|---------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|---------|
|                                                | €                 | %      | €                 | %       | €                 | %      | €                 | %      | €                 | %       |
| Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité | € -160.876        | -7,05% | € +855.861        | +40,37% | € -265.712        | -8,93% | € -61.780         | -2,28% | € +876.422        | +33,09% |

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

| Prestatiecriteria                 | FY2017 vs. FY2016 |        | FY2018 vs. FY2017 |         | FY2019 vs. FY2018 |         | FY2020 vs. FY2019 |         | FY2021 vs. FY2020 |         |
|-----------------------------------|-------------------|--------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|                                   | €                 | %      | €                 | %       | €                 | %       | €                 | %       | €                 | %       |
| Netto winst                       | +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% |
| Eigen fondsen                     | +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% |
| Beurskapitalisatie <sup>(1)</sup> | +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%  |

(1) Deze informatie is gebaseerd op de beurskapitalisatie per 31 december van de desbetreffende jaren.

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

| Prestatiecriteria | FY2017 vs. FY2016 |        | FY2018 vs. FY2017 |         | FY2019 vs. FY2018 |        | FY2020 vs. FY2019 |        | FY2021 vs. FY2020 |        |
|-------------------|-------------------|--------|-------------------|---------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                   | €                 | %      | €                 | %       | €                 | %      | €                 | %      | €                 | %      |
| Kost vennootschap | € -10.269         | -8,34% | € +24.504         | +21,70% | € -11.663         | -8,49% | € -3.790          | -3,01% | € +8.145          | +6,68% |

RATIO TUSSEN DE HOOGSTE EN LAAGSTE REMUNERATIE

Voor boekjaar 2021 is de ratio, per land tussen de hoogste en de laagste remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten gelijk aan: 18,69 (Hongarije), 13,28 (België), 5,51 (Luxemburg), 3,76 (Roemenië), 3,38 (Portugal), 3,33 (Polen), 2,52 (Frankrijk), 2,31 (Nederland) en 2,26 (Duitsland).

DE STEMMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HET VOORGAANDE JAAR

Het remuneratierapport voor het boekjaar 2020 werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

VERBINTENIS TEGENOVER DE BELANGHEBBENDEN

ATENOR is zich bewust van de impact van haar activiteiten. Als beursgenoteerd vastgoedontwikkelingsbedrijf onderhoudt ATENOR een regelmatige dialoog met haar belanghebbenden in elke fase van de levenscyclus van een gebouw, al vanaf het ontwerp en de vergunningsaanvraag. Het doel is om een evenwicht te vinden tussen de belangen van elke belanghebbende met de buurtbewoners, de lokale autoriteiten, de klanten, de overheden, de investeerders en de aandeelhouders, als die van haar team.

ATENOR respecteert de vergunningsprocedures tot en met de amendering van het project. Vooraf hechten we veel belang aan de politieke functie en aan de democratische vertegenwoordigers bij het ontwerp van een project. Via een actieve en transparante dialoog met politici en overheidsinstanties integreren wij vanaf de ontwerpfase van het project de aspiraties, desiderata en andere visies van de verschillende belanghebbenden die door de democratisch gekozen vertegenwoordigers worden geuit.

| Belangheb-benden               | Verwachtingen van de belanghebbenden                                                                                                                                                                                   | Verbintenissen                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Overheids-instanties           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Toezicht op de wetgeving</li><li>• Goede relatie en dialoog met de verschillende instanties</li></ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Regelmatige en transparante contacten tijdens projecten</li><li>• Naleven van de wetgeving en openstaan voor dialoog</li></ul>                                                                                      |
| Klanten                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Strategische situatie</li><li>• Modulair oppervlak</li><li>• Projecten in lijn met de beste marktpraktijken op het gebied van welzijn, veiligheid en ecologie</li></ul>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitwerken van kwaliteitsprojecten in overeenstemming met de beste marktpraktijken op het gebied van milieu, veiligheid, mobiliteit en welzijn</li><li>• Flexibiliteit en modulaire ruimtes</li></ul>                |
| Team                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Professionele ontwikkeling</li><li>• Balans tussen privéleven en werk</li><li>• Veiligheid en welzijn</li><li>• Motiverend salarispakket</li><li>• Ethieke</li></ul>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jaarlijkse evaluatie</li><li>• Opleidingen</li><li>• Prettige werkomgeving waarin contacten met anderen, welzijn en veiligheid centraal staan</li><li>• Gedragscode</li><li>• Interne communicatie</li></ul>        |
| Investeerders & aandeelhouders | <ul style="list-style-type: none"><li>• Financiële en strategische transparantie</li><li>• Monitoring van de principes van corporate governance</li><li>• Ethiek</li><li>• Waarde creëren en winst genereren</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Algemene vergaderingen</li><li>• Persberichten en financiële verslagen</li><li>• Regelmatige update van de website</li><li>• Brief aan de aandeelhouders</li><li>• Groeiplan en duidelijke doelstellingen</li></ul> |



# 2021, WRAP UP

33  
PROJECTEN\*

\*Situatie op 31.12.2021

1.300.000 m<sup>2</sup>

DACIA ONE  
BOEKAREST



## 1 KWARTAAL



## JANUARI

**Akkoord voor de verkoop van de grond van LOT 4 van CITY DOX**  
(Brussel, België)

ATENOR kondigt een akkoord aan tussen haar filiaal Immobilière de la Petite Ile en HOME INVEST BELGIUM voor de verkoop van de grond van LOT 4 van City Dox en zijn stedenbouwkundige vergunning. LOT 4 zal ruimte bieden aan 171 woningen en 2.700 m<sup>2</sup> productieactiviteiten.

**ATENOR breidt haar kantoorproject BAKERSTREET in Boedapest uit**  
(Boedapest, Hongarije)

ATENOR ondertekent een akkoord voor de acquisitie van een nieuw perceel om er een categorie A+ kantoorproject te ontwikkelen van ongeveer 24.500 m<sup>2</sup>. Doel is om van Bakerstreet een hoogkwalitatieve en milieuvriendelijke campus te maken.

**Conferentiecentrum voor de Europese Commissie in het REALEX-project** (Brussel, België)

Het OIB en ATENOR ondertekenden een overeenkomst voor de acquisitie van het Conferentiecentrum voorgesteld door ATENOR in het kader van het Realex-project.

## FEBRUARI

**LAKESIDE is BREEAM "Outstanding" gecertificeerd** (Warschau, Polen)

ATENOR kondigt aan dat het Lakeside-project het BREEAM "Outstanding"-certificaat heeft behaald in de ontwerpfase.

**ATENOR sluit haar eerste verkoop in Den Haag** (Den Haag, Nederland)

ATENOR bevestigt dat TBMB, het Nederlandse bedrijf waarin ATENOR eind 2020 een participatie van 50% verwierf, een bindende "Head of Terms" (memorandum van overeenstemming) heeft ondertekend met DUWO voor de verkoop van de bestaande grondrechten van de Oosttoren van het project "The Stage" langs de Verheeskade.



**LAKE 11 Home&Park: nieuw residentieel project in Boedapest** (Boedapest, Hongarije)

ATENOR verworft nieuwe percelen in District XI van Boedapest. LAKE 11 Home&Park voorziet 900 appartementen inclusief terrassen op een terrein van 111.285 m<sup>2</sup>.

**ATENOR vervoegt FAAST: studie- en reflectiecentrum voor innoverend en duurzaam bouwen** (België)

ATENOR zet haar constante zoektocht naar verbetering en uitmuntendheid verder, om oplossingen te bieden voor de klimaaturgentie en in te spelen op de nieuwe maatschappelijke tendensen.

**ATENOR geeft haar Green EMTN uit** (Euro Medium Term Note programme)

Na goedkeuring van de FSMA actualiseert ATENOR op 2 februari 2021 haar multi-valuta «notes» uitgifteprogramma op lange termijn (EMTN) voor een totaalbedrag van 150 miljoen euro. Enerzijds door het uit te breiden tot particuliere beleggers (coupures van 1.000 euro) en anderzijds door de aanwending en de nieuwe uitgaven ervan te koppelen aan het referentiekader voor groene financiering.

## MAART



**ATENOR lanceert met succes haar eerste Green Bond**

ATENOR geeft een openbaar aanbod uit tot inschrijving op "Green Retail Bonds".

De nettowinsten van het openbare aanbod, die het maximumbedrag bereikt hebben, zijnde 25 miljoen euro voor de schijf op 4 jaar en 75 miljoen euro voor de schijf op 6 jaar, zullen uitsluitend worden aangewend voor de gehele of gedeeltelijke financiering of herfinanciering van duurzame en energie-efficiënte vastgoedprojecten die bijdragen tot de milieudoelstellingen van ATENOR.

**Het gebouw "A" van ARENA BUSINESS CAMPUS te Boedapest behaalt het Gold Access4You-certificaat** (Boedapest, Hongarije)

Na het BREEAM "Excellent"-certificaat behaalt het gebouw "A" van ABC het Gold Access4You-certificaat. Een nieuwe erkenning van het engagement van ATENOR voor het welzijn en het comfort van de gebruikers van haar gebouwen.

**Nieuw huurcontract met aankoopoptie van het TWIST-project** (Belval, Luxemburg)

ATENOR sluit een huurcontract met een openbare speler van Groothertogdom Luxemburg voor de langetermijnverhuur van de kantoren en administratieve diensten vanaf november 2023 van meer dan 9.215 m<sup>2</sup>.

**ATENOR "Acting for People" steunt Les Restos du Cœur - voedselinzameling bij Nysdam** (België)

Samen zamelden alle huurders van het Nysdam meer dan 200 kg voedsel in om Les Restos du Cœur in Waver te steunen.

**In Boekarest is ATENOR een partnerschap aangegaan met SOS Kinderdorpen** en cofinanciert ze de renovatie van twee kindertehuizen in de buurt van UP-site te Boekarest. De architecten, aannemers en onderaannemers zijn stakeholders van het project.

## 2 KWARTAAL



## APRIL

**ATENOR publiceert haar eerste "Sustainability Report"**

Deze eerste editie onthult de missie, de strategie en de acties van ATENOR op vlak van duurzaamheid. Dit eerste "Sustainability Report" positioneert ATENOR ten opzichte van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties en de ESG-criteria.

**Nieuwe acquisitie te Luxemburg Stad** (Groothertogdom Luxemburg)

ATENOR sluit een akkoord voor de verwerving van een site in de zakenwijk La Cloche d'Or voor de ontwikkeling van een kantoorproject van 34.000 m<sup>2</sup>. Het project is bedacht en ontworpen voor het welzijn en het comfort van de gebruikers en komt in aanmerking voor het Green Finance Framework.

**ATENOR doet haar intrede op de Londense markt** (Londen, Verenigd Koninkrijk)

Als logisch gevolg van haar groei en internationale diversificatie, doet ATENOR haar intrede op de Londense markt met als doelstelling het ontwikkelen van een kantoorproject van 7.000 m<sup>2</sup> op de site van Fleet House.

**Start van de werken van UP-SITE Bucharest** (Boekarest, Roemenië)

ATENOR kondigt de start van de werken aan van haar eerste residentieel project in Boekarest.

**Verhoging van het brutodividend**

De Algemene vergadering beslist om een brutodividend van 2,42 € per aandeel te verdelen (een verhoging van bijna 5% t.o.v. 2020).

## MEI

**Akkoord over de verkoop van HERMES BUSINESS CAMPUS** (Boekarest, Roemenië)

ATENOR kondigt aan dat zij een akkoord heeft bereikt over de verkoop van NGY Properties, eigenaar van HBC, aan Adventum Group en zijn partners.



**Verkoop van het laatste gebouw van VÁCI GREENS** (Boedapest, Hongarije)

ATENOR kondigt het verlijden van de akten en de verkoop aan van gebouw Váci Greens F te Boedapest aan een Hongaars privé-vastgoedfonds.

**Architectuurwedstrijd voor La Cloche d'Or** (Groothertogdom Luxemburg)

Steeds op zoek naar uitmuntendheid, besluit ATENOR een architectuurwedstrijd te organiseren met het oog op de toekenning van een opdracht voor het ontwerp en de opvolging van de uitvoering van het herontwikkelingsproject van de recent verworven site La Cloche d'Or in Luxemburg. De architecturale ambitie en de uitzonderlijke ligging van dit project zullen bijdragen aan de moderne uitstraling van de wijk.

## JUNI

**Nieuwe acquisitie in het hart van het "zakendistrict" van Parijs** (Parijs, Frankrijk)

ATENOR verworft een eersteklaskantoorgebouw van ongeveer 6 500 m<sup>2</sup> in het hart van het "Quartier Central des Affaires" van Parijs, in het 16de arrondissement op nr. 186 van de Victor Hugo laan – vandaar ook de naam van het project.



**ATENOR geeft haar eerste Green loan uit met ING LUX** in het kader van de financiering van het project TWIST, in het hart van Belval in Luxemburg.



## 3 KWARTAAL



## JULI

E

**Verkoop van HERMES BUSINESS CAMPUS**  
(Boekarest, Roemenië)

Na het akkoord over de verkoop van het project aan Adventum Group, kondigt ATENOR het verlijden van de akten en de definitieve verkoop van HBC aan.

**Nieuw certificaat voor het BUZZ-project**  
(Leudelange, Luxemburg)

Ontworpen met het oog op het welzijn en het comfort van de gebruikers, behaalt het kantoorproject BUZZ score A voor het SECO-Comfortlabel. Het gebouw behaalt ook niveau AB voor het CPE (Energieprestatiecertificaat).

**Indienen van de bouwaanvraag voor PERSPECTIV'** (Esch-sur-Alzette, Luxemburg)

ATENOR kondigt het indienen van de bouwaanvraag aan voor fase 1 van het PERSPECTIV'-project.

## AUGUSTUS

**Akkoord over de verkoop van DACIA ONE**  
(Boekarest, Roemenië)

ATENOR kondigt het akkoord aan met Paval Holding voor de verkoop van het Dacia One-project gelegen in het historische centrum van Boekarest.

## SEPTEMBER

**Nieuw huurcontract te @EXPO** (Boekarest, Roemenië)

ATENOR verwelkomt Telekom Romania Mobile Communications S.A. dat 4.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte huurt in het @Expo-project.

**Aankondiging van de halfjaarlijkse resultaten**

Met het vooruitzicht op een stijgend resultaat voor 2021, sluit ATENOR het eerste halfjaar van 2021 af met een resultaat van 29,6 miljoen euro t.o.v. een resultaat van 19,62 miljoen euro op het einde van het eerste halfjaar van 2020 (+51%).

**Lancering van het initiatief "Wake Up The City"**

S

Handelen in het belang van de Stad, betekent Handelen in het belang van de Burgers. ATENOR viert het stadsleven en de sociale verbondenheid door stadbewoners samen te brengen rond een kopje koffie. Een symbolisch moment dat plaatsvond in alle steden waar ATENOR aanwezig is.

In totaal werden meer dan 15.000 kopjes koffie uitgedeeld, goed voor een heleboel gezellige momenten van verbondenheid in 9 van de 10 landen waar ATENOR actief is.

## 4 KWARTAAL



## OKTOBER

**Afsluiting van de architectuurwedstrijd voor La Cloche d'Or** (Groothertogdom Luxemburg)

ATENOR kiest Moreno Architecture & Associés en A2M als laureaten van de architectuurwedstrijd voor de herontwikkeling van de "Renault"-site in de wijk van La Cloche d'Or.

**AG REAL ESTATE en ATENOR herontwikkelen samen het CCN-project** (Brussel, België)

ATENOR en AG Real Estate hebben de aandelen van AXA IM-Real Assets verworven en worden mede-eigenaars van het volledige kapitaal van CCN Development.

**Akkoord over de verkoop van de ruimte voor productieactiviteiten van CITY DOX** (Brussel, België)

ATENOR kondigt de ondertekening van een akkoord aan met een private economische speler voor de verkoop van 2.320 m<sup>2</sup> ruimte voor productieactiviteiten in lot 3 van het City Dox-project te Anderlecht.

**DACIA ONE is nummer 2 op het SEE Property Forum 2021** (Boekarest, Roemenië)

Het Dacia One-project eindigt als laureaat in de categorieën: Concept van het Jaar & Investeringsdeal van het Jaar!

**Architecturale uitmuntendheid van DACIA ONE wordt beloond** (Boekarest, Roemenië)

Adrian Zerva van Studio 10M wordt beloond door Fondation Aexandrión voor zijn bijdrage aan de herwaardering van het Roemeense erfgoed, en meer bepaald voor het DACIA ONE-project.

## NOVEMBER

**Nieuw huurcontract BERGES DE L'ARGENTINE** (Terhulpen, België)

Bevestiging van de aantrekkelijkheid van deze site voor jonge dynamische ondernemingen: ATENOR verwelkomt NeXtFrames Media, een start-up actief op het gebied van marketing en communicatie.

**Verkoop van de grond van LOT 4 van CITY DOX aan HOME INVEST BELGIUM** (Brussel, België)

Met het oog op de overdracht van Lot 4 van City Dox en zijn stedenbouwkundige vergunning, kondigt ATENOR het verlijden van de akten aan, de definitieve verkoop van lot 4 van City Dox en zijn stedenbouwkundige vergunning aan HOME INVEST BELGIUM.

**100% van de appartementen van TWIST verkocht** (Belval, Luxemburg)

Na het verhuursucces van de kantoorruimtes, kondigt ATENOR de verkoop aan van 100% van de appartementen van het gemengde TWIST-project, in het hart van Belval.

## DECEMBER

**Acting for the Future**

E

Na 2020 plant ATENOR 2021 bomen in alle landen waar het bedrijf aanwezig is (met uitzondering van het Verenigd Koninkrijk). Deze actie wordt verdergezet tot in 2025.

**Acting for People: partnerschappen om het engagement van ATENOR voor een inclusievere stad te verklaren**

'Handelen in het belang van de Stad, betekent ook Handelen in het belang van de Burgers'. Aan het eind van dit jaar steunt ATENOR sociale verenigingen en acties ten gunste van de minstbedeelden in de landen waar de onderneming aanwezig is.

**ARENA BUSINESS CAMPUS & VÁCI GREENS awards** (Boedapest, Hongarije)

S

Arena Business Campus Building "A" behaalt de Five Star Award in de categorie Kantoorontwikkeling op de European Property Awards, de meest gerenommeerde industrieprijs van de regio. Váci Greens Buildings E & F zijn ook laureaten in dezelfde categorie.

**ATENOR koolstofneutraal gecertificeerd door CO<sub>2</sub>logic**

E

Dit certificaat is een van de meest serieuze op het vlak van evaluatie van de koolstofneutraliteit en weerspiegelt het engagement van het volledige team, het management en de aandeelhouders van ATENOR voor een betere wereld!

**PERSPECTIV'- vergunningsaanvragen** (Esch-sur-Alzette, Luxemburg)

Het project verkrijgt de sloopvergunning en dient de gewijzigde bouwvergunning van lot 1 in.

**PERSPECTIV' haalt eerste huurovereenkomst binnen** (Esch-sur-Alzette, Luxemburg)

Supermarkt Match zal de eerste winkel zijn die zijn intrek neemt op de Perspectiv'-locatie. De huurovereenkomst heeft betrekking op een oppervlakte van 2.622 m<sup>2</sup> op een totaal van 7.318 m<sup>2</sup> en heeft een looptijd van 18 jaar.



# ACTIVITEITENVERSLAG EN PROJECTEN

LAKESIDE - UBC II  
WARSCHAU

**10** EUROPESE  
LANDEN

**16** STEDEN



# REALEX

REALEX zal het toekomstige Conferentiecentrum van de Europese Unie herbergen. Na een aantal onvoorziene administratieve haperingen zou de procedure voor de bouwvergunning in 2023 rond moeten zijn.

In januari 2021 ondertekenden het OIB en ATENOR een overeenkomst voor de verwerving van het nieuwe Conferentiecentrum dat door ATENOR wordt voorgesteld als onderdeel van haar REALEX-project, in het hart van de Europese wijk, naar aanleiding van de aanbesteding uitgeschreven door de Europese Commissie. Dit bevestigt duidelijk de symbolische rol van Brussel als Hoofdstad van Europa. De stedenbouwkundige aanvraag voor het REALEX-project werd in november 2018 ingediend en in 2020 naar behoren gewijzigd rekening houdend met de wensen van de Europese Unie en de milieueffectenstudie.

Als gevolg van politieke verschuivingen binnen het Brusselse Gewest kwamen de Staatssecretaris, het OIB en ATENOR onderling overeen dat een nieuwe bouwaanvraag zou worden ingediend op basis van 55 meter hoogte. Deze aanvraag zal in het eerste halfjaar van 2022 worden ingediend en zal worden ondersteund door de administratie opdat de bouwvergunning in de loop van 2023 kan worden afgeleverd.

Dit project zal deels kantoren omvatten met een hoge milieukwaliteit aangepast aan de laatste duurzaamheidsdoelstellingen van de Europese Commissie, om zo het tekort van een dergelijk aanbod in de Europese wijk op te vangen.

Het REALEX-project bevestigt de ontwikkelingsstrategie van ATENOR als voorloper op het vlak van stadsontwikkeling en haar keuze voor wijken die bijdragen aan de aantrekkingskracht van de Europese steden. In Brussel staat de Europese wijk symbool voor de uitstraling van de Hoofdstad van Europa en een multiculturele en vernieuwende werk- en woonplaats.



© ASSAR



© ASSAR



© ASSAR

Het project REALEX beoogt het BREEAM-certificaat.

|                     |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Wetstraat 91-105, Brussel, België                                                                                          |
| Project             | Gemengd geheel (45.000 m <sup>2</sup> ): conferentiecentrum, kantoren, winkels, voorziening van collectief belang, parking |
| Eigenaars           | Freelex SRL, Leaselex SRL en Immo Silex SA (90% ATENOR SA en 10% Kingslex SÀRL)                                            |
| Architect           | Assar Architects                                                                                                           |
| Begin van de werken | 2023                                                                                                                       |
| Einde van de werken | 2027                                                                                                                       |



# CITY DOX



In 2011 verwierf ATENOR de vennootschap "Immobilière de la Petite Île", eigenaar van industriële gebouwen in Anderlecht, en ging de uitdaging aan om deel te nemen aan de transformatie van "de Kanaalzone Brussel-Charleroi" door een nieuwe wijk te creëren aan de toegangspoort tot Brussel. Door kwaliteitsvolle en toegankelijke huisvesting aan te bieden die beantwoordt aan de lokale vraag, illustreert CITY DOX de ambitie van ATENOR op het vlak van sociale impact.

Dit nieuwe blok zal op termijn ongeveer 150.000 m<sup>2</sup> nieuwe gebouwen omvatten, waaronder meer dan 900 wooneenheden, een rusthuis, winkels, Global Business Services (GBS), ruimtes voor productieactiviteiten en een school. Al deze functies zullen zich langs het Kanaal bevinden, in een groene omgeving bestaande uit een centraal gelegen park, tuinen en groenzones.

CITY DOX zal in verschillende fasen ontwikkeld worden.

De eerste afgewerkte fase betreft de ontwikkeling van 93 woningen, 71 wooneenheden met gedeelde ruimtes (City Side genoemd), meer dan 9.000 m<sup>2</sup> GBS en een rusthuis. De commercialisering van de GBS wordt verdergezet en de bezettingsgraad bedraagt reeds 65%. CITY DOX huisvest een aantal gerenommeerde huurders zoals IWG (ex Regus) en Unilever. Dit eerste gebouw van 8.148 m<sup>2</sup> werd eind 2019 verkocht aan de verzekeringsmaatschappij Ethias SA.

Voor de volgende fasen werd de verkavelingsvergunning voor perceel 3 t.e.m. 7 in juli 2018 verkregen.

De tweede fase betreft de ontwikkeling van perceel 3, waarvan de stedenbouwkundige vergunning in januari 2019 werd verkregen, waardoor de werken in augustus 2019 konden beginnen. Dit perceel omvat 181 woningen (waaronder 99 in samenwerking met Citydev), 7.300 m<sup>2</sup> GBS en 3.200 m<sup>2</sup> productieactiviteiten, waarvan 2.320 m<sup>2</sup> in oktober 2021 werden verkocht aan een privéspeler. De oplevering is voorzien voor januari 2022. Op het vlak van de appartementen blijkt deze nieuwe fase opnieuw een heus commercieel succes: 100% van de appartementen werden reeds verkocht, meer dan een jaar voor hun oplevering die plaatsvond tussen oktober en december 2021.

De derde fase betreft perceel 4 met de ontwikkeling van 164 woningen en 2.700 m<sup>2</sup> productieactiviteiten. Architectenbureau XDGA werd hiervoor geselecteerd na een architectuurwedstrijd eind 2019, georganiseerd door ATENOR in samenwerking met de bouwmeester. Dit project, waarvoor de bouwvergunning verkregen werd in juli 2021, werd verkocht aan Home Invest Belgium die zelf zal instaan voor de bouwwerken.

De volgende fasen zullen worden gewijd aan de ontwikkeling van percelen 5 tot 7. In september 2020, na een architectuurwedstrijd georganiseerd in samenwerking met de bouwmeester, werd de vereniging B-architecten & B-bis architecten + VELD geselecteerd voor de ontwikkeling van perceel 7. De vergunningen van perceel 7.1 werden eind 2021 verkregen. Dit perceel dankt zijn nieuwe naam "City Park" aan de ligging recht tegenover het park van CITY DOX en zal zowel wooneenheden en winkels als in de tweede fase een school op perceel 7.2 combineren.

De bouwaanvragen werden in juni 2021 ingediend voor perceel 5, dat ontwikkeld wordt met XDGA in het verlengde van perceel 4. Perceel 5 zal 171 wooneenheden en ongeveer 2.700 m<sup>2</sup> productieactiviteiten tellen.

De ontwikkeling van de laatste fase met betrekking tot perceel 6 zal starten in de loop van 2022.



|                     |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Industrielaan, Klein Eilandstraat, Ontwikkelingsstraat en Vaartdijk, Anderlecht, België                                                                                                                  |
| Project             | Gemengd geheel: woningen (112.100 m <sup>2</sup> ), Global Business Services (19.250 m <sup>2</sup> ), winkels (13.550 m <sup>2</sup> ), productieactiviteiten, rusthuis, school (5.100 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaars           | Immobiële de la Petite Île SA (100% ATENOR), Senior Island SA (Home Sebrechts), Rest Island SA (100% ATENOR)                                                                                             |
| Architecten         | Architectes Associés SRL, Etau Architects, DDS+, Stein Van Rossem, XDGA, B-architecten & B-bis archit. + VELD                                                                                            |
| Begin van de werken | 2016                                                                                                                                                                                                     |
| Einde van de werken | 2026                                                                                                                                                                                                     |





# MOVE'HUB

MOVE'HUB wordt ontwikkeld in het hart van een wijk in volle verandering, langs de toekomstige voetgangerszone van de Europaesplanade, recht tegenover het Zuidstation. De unieke ligging en zijn onmiskenbare milieu- en architecturale kwaliteiten maken van het project het symbool bij uitstek van een nieuwe dynamische, stedelijke en duurzame manier van leven.

MOVE'HUB, ontwikkeld door IMMOANGE (partnerschap tussen ATENOR, AGP en BPI Real Estate Belgium), past op een duurzame en kwalitatieve manier perfect in zijn huidige stedelijke context. Het project voorziet in een stimulerende werkomgeving, kwalitatieve en betaalbare woningen en diensten afgestemd op de activiteiten van de wijk. Dit alles binnen een verzorgd architecturaal geheel. De nadruk ligt op de flexibiliteit en de moduleerbaarheid van de ruimtes, die bovendien een hoge milieu- en sociale waarde hebben. Het dynamische MOVE'HUB-project ligt nabij het grootste multimodale knooppunt van het land. Dankzij verbindingen met de Europese hoofdsteden via het TGV-net, met de stad via metro, bus en tram en gelegen binnen het zachte mobiliteitsnetwerk, geniet de site van een uitzonderlijke toegankelijkheid. Bovendien beantwoorden deze talrijke vervoermiddelen aan de behoeften van een transitiegeneratie voor wie mobiliteit primordiaal is.

Met zijn stedelijke mix van functies past MOVE'HUB perfect in deze buurt in volle transformatie. Geworteld in de stad, zal er op de benedenverdieping bijna 3.000 m<sup>2</sup> voorzien worden voor diensten, faciliteiten en winkels. Het kantoorgebouw, een horizontale campus van 40.000 m<sup>2</sup>, zal in perfecte harmonie zijn met de naburige gebouwen, met de hoofdingang van het station rechtover ligt het accent op zijn metropolitaanse karakter.

De kantoorverdiepingen rond een centraal atrium bieden gevarieerde en lichte werkplekken ter bevordering van een vlotte organisatie aangepast aan de 'New Ways of Working'. Ten slotte komen er ook twee residentiële gebouwen van samen 9.200 m<sup>2</sup> tegen de bestaande woningen, rond een grote collectieve tuin, een oase van groen in het centrum van de stad.

Het project is uitermate duurzaam en zo ontworpen

dat het flexibel kan worden aangepast aan wijzigende gebruiksdoeleinden. MOVE'HUB beantwoordt aan de laatste milieunormeringen en volgt de criteria van de toekomstige Europese Taxonomie. Ook beoogt het kantoorgedeelte de BREEAM "Excellent"-, Well Core and Shell "Gold"-certificaten en een neutrale CO<sub>2</sub>-balans. Verder zullen de betaalbare woningen beantwoorden aan een "Nearly Zero Energy Building"-energieverbruik. Deze nieuwe benadering van het project stemt overeen met het huidige denken over ruimtes voor werken, activiteiten en wonen en verrijkt ook de relatie met de toekomstige openbare voetgangerszone van het Europeplein.

Zo wordt het project herbekeken voor een totaal van ongeveer 52.000 m<sup>2</sup> kantoren, woningen, winkels en faciliteiten. De indiening van de vergunningsaanvraag (stedenbouwkunde en milieu) is voorzien voor het eerste kwartaal van 2022. Binnenkort zal meer dan 120.000 m<sup>2</sup> van de wijk door de NMBS worden vrijgemaakt. Verschillende projecten zijn er reeds in uitvoering, onder invloed van het Richtplan van Aanleg voor de Zuidwijk, het wijkcontract Zuid en het Stadsvernieuwingscontract. MOVE'HUB ligt volledig in de lijn van deze dynamiek die grootschalige projecten in de Zuidwijk stimuleert.



MOVE'HUB beoogt de BREEAM "Excellent"- en WELL "Gold"-certificaten en een neutrale CO<sub>2</sub>-balans.

|                     |                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Blérôtstraat, Victor Hortaplein, Brussel, België                                                                                |
| Project             | Gemengd geheel: kantoren (40.000 m <sup>2</sup> ), woningen (9.000 m <sup>2</sup> ), winkels/uitrusting (3.000 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaars           | Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA en Victor Spaak SA Mede-aandeelhouders : BPI (50%) ATENOR SA (50%)               |
| Architecten         | B-Architecten en Jaspers-Eyers                                                                                                  |
| Begin van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2023                                                                                                   |
| Einde van de werken | 2026                                                                                                                            |



PARK VAN BRUSSEL  
OP 3 KM



DUURZAME MOBILITEIT



# CCN

In oktober 2012, zoals oorspronkelijk voorzien in de overeenkomsten getekend bij de acquisitie van de CCN-site in april 2019, verwerven ATENOR en AG Real Estate de aandelen van AXA IM-Real Assets en worden ze samen eigenaar van het kapitaal van CCN Development dat eigenaar is van het volledige CCN-gebouw naast het Noordstation in Brussel. Deze overeenkomst voorziet in de ontwikkeling van een gemengd kantoor-, winkel- en woonproject, faciliteiten en een mobiliteitshub op de site van CCN, die grenst aan het Noordstation.

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

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

Het architectenbureau Architectes Assoc+ neemt, als



|                     |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Centre de Communication Nord (CCN), Brussel, België                                                                                                                                                          |
| Project             | Gemengd geheel (158.500 m <sup>2</sup> ): kantoren (92.500 m <sup>2</sup> ), winkels (+/- 8.000 m <sup>2</sup> ), woningen (48.000 m <sup>2</sup> ), faciliteiten en mobiliteitshub (10.000 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaars           | ATENOR SA en AG Real Estate                                                                                                                                                                                  |
| Architect           | Architectes Assoc+                                                                                                                                                                                           |
| Begin van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2021 (sanering / asbestverwijdering)                                                                                                                                                |
| Einde van de werken | 2027                                                                                                                                                                                                         |



AAN DE RAND VAN HET  
PARK KONING ALBERT II LAAN  
BOTANISCHE TUIN VAN BRUSSEL OP 1 KM



DUURZAME MOBILITEIT





# BEAULIEU

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

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

Deze twee door ATENOR aangekochte gebouwen, met een totale oppervlakte van 24.500 m², dateren van 1993 en vallen onder het RPA Herrmann-Debroux. Met deze stedenbouwkundige ingreep wil de overheid de samenhang en de leefkwaliteit rond deze belangrijke toegangspoort tot de stad versterken.

Van bij de aankoop door ATENOR waren de gebouwen van het Espace BEAULIEU in gebruik door de Europese Commissie. In december 2020 kondigde ATENOR de verlenging aan van de vruchtgebruikovereenkomst tussen ATENOR SA en de Europese Unie voor twee van de drie gebouwen van het Espace Beaulieu. Het vruchtgebruik, dat oorspronkelijk eindigde op 31 december 2020, werd verlengd t.e.m. 31 december 2021. De Europese Commissie heeft de gebouwen inmiddels ontruimd en de plaatsbeschrijving bij uittrede werd op 22 december 2021 ondertekend.

Bekend om hun verouderde staat, zullen de gebouwen van het Espace BEAULIEU een ingrijpende renovatie moeten ondergaan. Beide gebouwen maakten deel uit van een gezamenlijke studie uitgevoerd door ATENOR en AG Real Estate om het beste economische en ecologische alternatief te bepalen voor hun herontwikkeling. Dit zal rekening houden met hun specifieke postmodernistische architectuurstijl waarvan getuige hun inschrijving in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

ATENOR en AG Real Estate dienden in december 2020 samen een stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvraag in voor dit geheel. Na de voltooiing van de effectenstudie in oktober 2021 werden de herzieningen op de oorspronkelijke vergunningsaanvraag ingediend bij de overheidsinstanties.



Doel is om met het BEAULIEU-project een Nearly Zero Energy-prestatie te bereiken waarbij het gebouw geen fossiele energie zal verbruiken en zal voldoen aan de strengste EPB-reglementering met een beperkte koolstofbalans op lange termijn. Het project voorziet onder andere in de implementatie van een geothermische installatie, het plaatsen van zonnepanelen, de ontwikkeling van 5.000 m² groenzones en de integratie van groendaken.

ATENOR wil van deze grondige renovatie een voorbeeldproject maken rond herontwikkeling op het vlak van duurzaamheid en efficiëntie.

Het BEAULIEU-project zal BREEAM “Excellent”-gecertificeerd zijn en beoogt het WELL “Gold”-certificaat.



|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Ligging             | Beaulieulaan 5-7-9-11, Oudergem, Brussel, België |
| Project             | Kantoorgebouw (24.500 m²)                        |
| Eigenaar            | ATENOR SA                                        |
| Architect           | Atelier d'Architecture de Genval                 |
| Begin van de werken | 2023                                             |
| Einde van de werken | 2025                                             |

VISSERIJVUUR OP 500 M

PARK VAN BRUSSEL OP 3 KM

LAADSTATIONS

DUURZAME MOBILITEIT

# LIV DE MOLENS

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

De stad Deinze ligt op de as Kortrijk-Waregem-Gent en meer bepaald in de driehoek Brugge, Kortrijk, Gent. Sinds de fusie met de stad Nevele telt Deinze nu bijna 45.000 inwoners en wordt de omgeving beschouwd als een regio met een hoge economische activiteit. Gelegen in het centrum van deze dynamische stad vormt het project LIV DE MOLENS het archetype van de evolutie van het stedelijke weefsel als gevolg van de industriële veranderingen. De site beschikt over alle nodige troeven om een kwaliteitsvolle stadsontwikkeling mogelijk te maken. De grond bevindt zich vlak bij de winkelstraat Tolpoort en heeft een uitstekende ligging die vlot bereikbaar is, zowel met het openbaar vervoer als over de weg.

In overleg met de stad Deinze ontwikkelen 3D Real Estate en ATENOR er een kwaliteitsvol project dat voldoet aan de verwachtingen van de stad en haar inwoners. Doel van dit project is het omvormen van het voormalige industrieterrein tot een gemengd project van 32.150 m², met woningen, diensten en recreatieruimtes rond een openbaar park van meer dan 5.000 m² en 1.500 m² semiopenbare groenzones.

Water en licht op de voorgrond: LIV DE MOLENS is geïnspireerd op het Scandinavische ‘Hygge’-concept en stelt een levensstijl voor waarin wonen, werken en ontspannen samengaan in een sereen en gezellig kader. 3D Real Estate en ATENOR gaven de Noorse architect Reiulf Ramstad Architects (RRA) de opdracht voor de uitwerking van het masterplan en het ontwerp van het project. De Belgische architecten URA nemen het ontwerp van een deel van het project voor hun rekening en het Belgische architectenbureau B2Ai werd gekozen als uitvoerend hoofdarchitect. De omgevingsinrichting wordt ontworpen door het Atelier Arne Deruyter.

De stedenbouwkundige vergunning en de omgevingsvergunning voor de eerste fase van het project werden



respectievelijk in 2020 en 2021 verkregen. Deze vergunningen hebben betrekking op de bouw van een ondergrondse parking, 106 wooneenheden en 765 m² bijkomende functies voor de dynamiek van het project. Nadat de slooffase werd afgerond, konden de werken opstarten in november 2021. Deze werken zullen 28 maanden duren. De voorlopige oplevering van het eerste gebouw wordt verwacht tegen augustus 2023.

ATENOR en 3D Real Estate zijn gestart met de commercialisering van het project. De verkoop van de appartementen van de eerste fase kent een heus succes. Eind 2021 waren 37 van de 70 appartementen in de gebouwen AB en K, die momenteel op de markt zijn, verkocht.

Een bouwaanvraag voor fase 2 werd in december 2021 ingediend met het oog op verkrijging tegen augustus 2022.

LIV DE MOLENS fase 3 is in voorbereiding. Deze fase behelst het behoud en de renovatie van bepaalde bestaande gebouwen om het historische karakter en industriële erfgoed van de site te bewaren. Een bouwaanvraag voor deze derde fase zal in de loop van de tweede helft van 2022 worden ingediend.

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



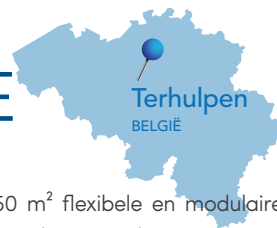
|                     |                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Tolpoortstraat 40, Deinze, België                                                               |
| Project             | Gemengd project (± 32.150 m²): woningen (29.450 m²), winkels (2.700 m²) en aanvullende functies |
| Eigenaars           | Dossche Immo NV (50% ATENOR SA – 50% 3D Real Estate NV)                                         |
| Architecten         | Reiulf Ramstad Architects, URA en B2Ai                                                          |
| Begin van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2021                                                                  |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2025                                                                  |

LANGS DE LEIE

DUURZAME MOBILITEIT



# LES BERGES DE L'ARGENTINE



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

ATENOR, reeds talloze jaren in Terhulpen verankerd, is actief betrokken bij de essentiële evolutie van de gemeente met respect voor haar erfgoed en historische verleden. ATENOR heeft als stadsontwikkelaar heel wat ervaring met het opwaarderen van verouderde wijken en wil ook deze voormalige, verlaten site omvormen tot een dynamische en levendige wijk.

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

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

De eerste fase van het project bestond uit het behoud en herstel van het opmerkelijke historische gebouw aan de straatkant om er kantoren, 4 woningen en een ondergrondse parking achteraan

onder te brengen. Ongeveer 4.250 m<sup>2</sup> flexibele en modulaire ruimte is beschikbaar voor bedrijven die op zoek zijn naar een groene, atypische en kwaliteitsvolle werkomgeving. De werken van deze eerste fase werden in maart 2019 opgeleverd en tal van huurders namen reeds hun intrek in het gebouw, voornamelijk jonge en kleine dynamische ondernemingen.

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

In een tweede fase zal er voor dit gemeenschappelijke project, dat momenteel in studiefase zit, een volledige rehabilitatie plaatsvinden van de rest van de industriële site en het aangrenzende perceel door er zo'n 22.000 m<sup>2</sup> woningen, 5.000 m<sup>2</sup> seniorenflats en enkele ruimtes voor vrije beroepen te ontwikkelen, in het hart van een groen park. In dat opzicht werd het dossier voor unieke omgevingsvergunning in juni 2021 ingediend. De toekenning is voorzien voor eind 2022. Op het einde van 2021 is ook een verzoek ingediend om de perimeter te herzien van het te herontwikkelen gebied.

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



|                     |                                                                                                                                                                           |                                               |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Ligging             | Rue François Dubois 2, Terhulpen, België                                                                                                                                  | <b>PARK VAN HET DOMEIN SOLVAY OP 1 KM</b>     | <b>DUURZAME MOBILITEIT</b>                  |
| Project             | Gemengd project: woningen (± 22.000 m <sup>2</sup> ), seniorenflats (± 5.000 m <sup>2</sup> ), vrije beroepen (± 400 m <sup>2</sup> ) en kantoren (4.250 m <sup>2</sup> ) |                                               |                                             |
| Eigenaars           | ATENOR SA en Immobilière du Cerf                                                                                                                                          | <b>RECHTOVER HET GROTE MEER VAN TERHULPEN</b> | <b>BEGRENSD DOOR EEN GEBIED NATURA 2000</b> |
| Architecten         | MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU                                                                                                                                  |                                               |                                             |
| Begin van de werken | Fase 1: 3 <sup>de</sup> kwartaal 2017<br>Fase 2: 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2023                                                                                           |                                               |                                             |
| Einde van de werken | Fase 1: maart 2019<br>Fase 2: 2026                                                                                                                                        |                                               |                                             |

# NYSDAM OFFICE PARK



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

Gelegen in het hart van een prachtige omgeving, vlak bij het kasteel van Terhulpen en het domein Solvay, geniet NYSDAM OFFICE PARK van het dubbele voordeel van een functionele stedelijke nabijheid en een landelijke en rustgevende omgeving.

Door de jaren heen werd de site alsmaar toegankelijker. Naast fietsenstallingen en elektrische laadpalen beschikt het NYSDAM OFFICE PARK over een rechtstreekse busverbinding van slechts 5 minuten met het treinstation van Terhulpen. De site ligt op 15 km van Brussel en niet ver van de Brusselse ring en de E411.

NYSDAM OFFICE PARK biedt meer dan 15.600 m<sup>2</sup> kantoren en bestaat uit 2 vleugels van 6 en 7 verdiepingen boven op een gemeenschappelijke benedenverdieping. Het is het voorbeeld bij uitstek van een gebouw dat is uitgerust om aan de eisen van hedendaagse bedrijven te voldoen en dat zich verder aanpast aan de “New Ways of Working”. Het voorziet in ontspanningsruimtes, een fitnesszaal en een conciërgeservice die een waaier aan diensten aanbiedt. Op de benedenverdieping van het gebouw, ingericht als een grote coworkingruimte, is “BUZZYNEST” ondergebracht, een bedrijfsincubator die hulp en advies biedt aan jonge start-ups die hun eerste stappen zetten in de digitale sector.

De renovaties die NYSDAM OFFICE PARK heeft ondergaan dateren van enkele jaren geleden. De inkomhal en ook verschillende verdiepingen werden toen al volledig heringericht. De binnenplaats van het gebouw werd opnieuw ontworpen en aangelegd voor bezoekers en leveranciers. Eind 2021 was NYSDAM OFFICE PARK voor 100% verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals BDO, IMERYS, STANTEC, TAKTIK, TEMENOS, UNIFIED POST, WHATEVER en ATENOR.

In 2021 huisvestte het NYSDAM OFFICE PARK de beleving K-BANE: tien kleine chalets met topchefs die gastronomische gerechten aanboden geïnspireerd op de natuur. Wegens groot succes blijft het concept zich heruitvinden met zomer- en winteredities. Dit illustreert nog maar eens het

maatschappelijke engagement van ATENOR en haar steun voor lokale ontwikkeling en kleine ondernemingen.



|          |                                           |                                                 |
|----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging  | Koningin Astridlaan 92, Terhulpen, België | <b>MIDDEN IN HET PARK VAN HET DOMEIN SOLVAY</b> |
| Project  | Kantoorgebouw (15.600 m <sup>2</sup> )    |                                                 |
| Eigenaar | HEXATEN SA (100% ATENOR)                  | <b>LAADSTATIONS</b>                             |



# AU FIL DES GRANDS PRÉS



In 2012 kocht ATENOR twee percelen grond in de wijk van het toekomstige station “Calatrava” in Bergen. De werken zijn gestart in 2015 en beogen het ontwikkelen van een nieuwe duurzame wijk met woningen en kantoren.

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

De eerste fase bestaat uit 8 woongebouwen met in totaal 266 wooneenheden die allemaal opgeleverd en verkocht zijn.

Voor de tweede fase deed ATENOR een beroep op architectenbureaus DDS-Partners en A2M, op landschaps-architect Laurent Miers en op stedenbouwkundig bureau JNC International om een residentieel park met ook kantoren uit te werken.

Deze fase behelst de ontwikkeling van meer dan 14.600 m² kantoren en ongeveer 325 appartementen. De gewijzigde vergunning voor het kantoorgedeelte werd in november 2020 uitgereikt. Hierdoor konden de werken begin 2021 starten.

Een nieuwe bouwplanvraag voor een eerste fase met 3 gebouwen van 119 woningen werd in juli 2021 ingediend. De bouwvergunning werd eind december 2021 verkregen.

De ontwikkeling van het project is sterk gericht op duurzaamheid en beantwoordt aan strikte criteria op het vlak van comfort en energiebesparing. De gebouwen beschikken onder meer over zonnepanelen, laadpalen voor elektrische wagens, een intelligent verlichtingssysteem en verschillende types energiecontrole. Het kantoorgedeelte van het project zal onder meer voldoen aan de NZEB-vereisten (Nearly Zero Energy Building). Het woongedeelte beoogt koolstofneutraliteit.

Bijzondere aandacht werd eveneens besteed aan de

groenzones. AU FIL DES GRANDS PRÉS voorziet in een landschapspark van meer dan

20.000 m² met tal van hoogstammige bomen. Om de biodiversiteit aan te moedigen en een ecologisch netwerk te verzekeren, zal doorheen de site een haag worden aangeplant. Een boomgaard, bijen- en drachtplanten vervullen het gedeelte voorbehouden voor moestuinen. Een waterpartij zal zorgen voor een vleugje kalmte en rust.

De zachte mobiliteit wordt aangemoedigd dankzij een voetgangersweg tussen de verschillende gebouwen, zonder oversteekplaatsen. Talrijke beveiligde fietsenstallingen, kwalitatieve openbare ruimtes en speelpleintjes verfraaien deze veilige en gezellige wijk.

In 2020 kende de tweede fase van het project een heus succes met de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de drie kantoorgebouwen aan de Belgische openbare instelling ONEM (de Waalse tegenhangervan de VDAB), aan de Federatie Wallonië-Brussel (FWB) en aan TEC HAINAUT, het busnetwerk in Henegouwen van openbaarvervoermaatschappij TEC (Transport en Commun) van het Waalse Gewest (België).



Het project AU FIL DES GRANDS PRÉS beoogt naast het behalen van het “eco-buurt”-label, een neutrale CO<sub>2</sub>-balans en een “NZEB”-certificaat.

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Site des Grands Prés, wijk van het toekomstige "Calatrava"-station, Bergen, België |
| Project             | Gemengd geheel: woningen (58.000 m²) en kantoren (14.600 m²)                       |
| Eigenaar            | Mons Properties SA (100 % ATENOR)                                                  |
| Architecten         | H & V (fase 1), DDS & Partners en A2M                                              |
| Stedenbouwkundige   | JNC International                                                                  |
| Landschapsonwerpers | JNC International en Laurent Miers                                                 |
| Begin van de werken | Fase 1: 2015<br>Fase 2: Q1 2021 (kantoren) – 2022 (woningen)                       |
| Einde van de werken | Fase 1: 2020<br>Fase 2: Q3 2023 (kantoren) – 2035 (woningen)                       |



PARK VAN JONQUOY  
OP 1,2 KM



DUURZAME MOBILITEIT

# THE STAGE



In juli 2020 deed ATENOR haar intrede op de Nederlandse vastgoedmarkt en meer bepaald in Den Haag door de verwerving van 50% van de aandelen van de onderneming TBMB.

Deze Nederlandse onderneming, waarin ATENOR 50% van de aandelen bezit, verwierf de eigendoms- en ontwikkelingsrechten van het ambitieuze THE STAGE-project, gelegen op de hoek van de Verheeskade en de Lulofsstraat in Den Haag (Nederland). Dit project voorziet in de afbraak van de bestaande verouderde gebouwen en de bouw van een commerciële benedenverdieping en twee torens, met 520 studentenflats en 387 appartementen, samen goed voor ± 55.000 m².

Op 23 december 2020 diende TBMB een bouwplanvraag in voor de Oost- en Westtoren van THE STAGE. De goedkeuring van de bouwvergunning, op basis van de NVU (Nota Van Uitgangspunten) is hangende. De globale kwaliteit van het project Verheeskade kon sterk worden verbeterd dankzij het akkoord van de gemeente voor de inrichting van een park rond de site.

ATENOR en de ondernemingen Ten Brinke Vastgoed-ontwikkeling en Myb richtten de projectonderneming Laakhaven Verheeskade II bv op, waarvan ATENOR 50% van de aandelen zal bezitten. Deze onderneming nam de eigendoms- en ontwikkelingsrechten over van verschillende naburige eigenaars van het project THE STAGE, waardoor de ontwikkelingsoppervlakte van het project vergroot kon worden. In februari 2021 ondertekende TBMB een “Head of Terms” met DUWO. Met dit project bevestigt ATENOR haar missie als stadsontwikkelaar door haar kwalitatieve deelname aan de herinrichting van dit deel van Den Haag. Verder is ATENOR verheugd om zaken te doen met DUWO als partner.

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



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

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Verheeskade 105, 107, 187-197, Den Haag, Nederland              |
| Project             | Gemengd project: woningen (55.000 m²) en commercieel (1.100 m²) |
| Eigenaar            | Verheeskade I TBMB (50% ATENOR)                                 |
| Architect           | Vakwerk Architecten                                             |
| Begin van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2022                                  |
| Einde van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2025                                   |



CENTRAL INNOVATION  
DISTRICT OP 3,2 KM



DUURZAME MOBILITEIT



PARK DEN BURGH  
OP 2,5 KM



LANGS DE LAAKHAVEN



# VERHEESKADE II

In juli 2020 deed ATENOR haar intrede op de Nederlandse markt met THE STAGE, een ambitieus project bestaande uit woningen en winkels in Den Haag (Nederland). Nadien werd ook overgegaan tot de aankoop van de aangrenzende percelen, om de oppervlakte van het project te vergroten.

ATENOR verstevigde haar positie in Nederland door haar participatie in de oprichting van de onderneming Laakhaven Verheeskade II. Deze onderneming nam de eigendoms- en ontwikkelingsrechten over van verschillende naburige eigenaars van het project THE STAGE. Deze rechten zullen worden toegewezen aan de ontwikkeling van het project VERHEESKADE II. ATENOR zal 50% van de aandelen bezitten van deze onderneming die nabijgelegen projecten ontwikkelt in de Laakhavens (Den Haag).

Deze uitbreiding van het project aan de Verheeskade omvat de afbraak van de verouderde gebouwen en biedt

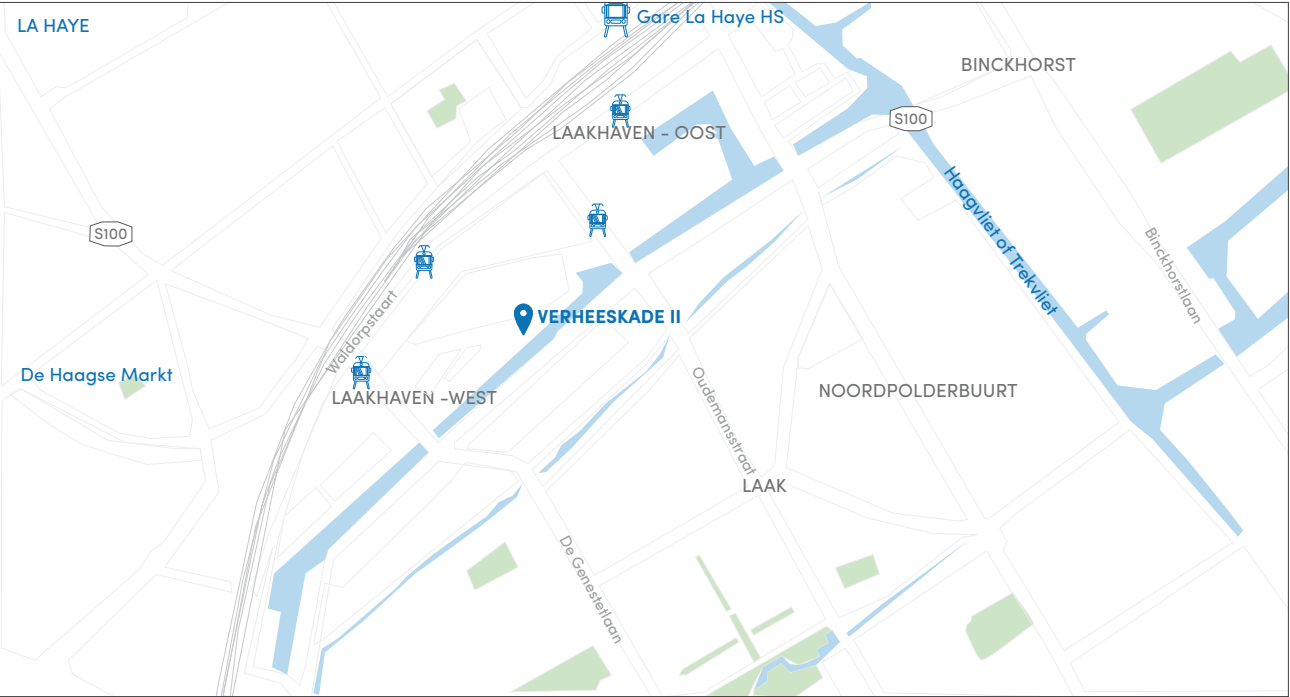
een bijkomend ontwikkelingspotentieel van 135.000 m² bovengronds waaronder hoofdzakelijk woonoppervlakte en een benedenverdieping met gemengde functies.

Met de projecten THE STAGE en VERHEESKADE II zal in totaal 190.000 m² worden ontwikkeld aan de Verheeskade.

Het masterplan werd in juni 2021 goedgekeurd en voorziet in een groene enclave om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren.

Dit is een belangrijke stap vooruit voor fase 2 waarvan de voltooiing voorzien is in het 3de kwartaal van 2023.

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



|                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, Den Haag, Nederland    |
| Project             | Gemengd geheel: woningen (125.000 m²) en commercieel (10.000 m²) |
| Eigenaar            | Laakhaven Verheeskade II BV (50% ATENOR)                         |
| Architecten         | Vakwerk Architecten (masterplan), ZUS                            |
| Begin van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2023                                    |
| Einde van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2027                                    |



CENTRAL INNOVATION DISTRICT OP 3,2 KM



DUURZAME MOBILITEIT



PARK DEN BURGH OP 2,5 KM



LANGS DE LAAKHAVEN

# TWIST

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

stuk grond in dit snel veranderende gebied. Dit project heeft betrekking op de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 15.050 m² bestaande uit kantoren, woningen, winkels en ondergrondse parkeerplaatsen.

Voor het TWIST-project sloot ATENOR een huurcontract af met de Luxemburgse Staat voor de langetermijnverhuur vanaf november 2023 van de volledige kantooroppervlakte met inbegrip van een groot deel van de handelsruimtes. Dit huurcontract bevat een aankoopoptie ten gunste van de Luxemburgse Staat, uitvoerbaar vanaf de terbeschikkingstelling van de locatie. Ook de woningen van TWIST zijn een commercieel succes. Voor alle appartementen werden reeds reserveringsovereenkomsten ondertekend door de toekomstige eigenaars. De verkoop is volop aan de gang.

TWIST voldoet aan de doelstellingen van de wedstrijd op het gebied van diversiteit, onafhankelijkheid van de functies, sociale pluraliteit, maar ook duurzaamheid.

Het project, ontworpen door het bureau Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes in Luxemburg, is ingericht in de vorm van een huizenblok met op de begane grond winkels en kantoren en daarboven aan de ene kant een woongebouw van 9 verdiepingen en aan de andere kant een kantoorgebouw van 5 verdiepingen. Op de daken van het woon- en winkelgebouw komen twee toegankelijke tuinen. Bij de landschapsinrichting van TWIST zal een bijzondere aandacht gaan naar de ecologische waarde van de site. Het project voorziet onder andere in de aanleg van meer dan 400 m² groenzones en een extensief groendak van 1.100 m².

Na NAOS en voor SQUARE 42, bevestigt ATENOR met TWIST, haar engagement binnen de ontwikkelingsdynamiek van Belval. De architecturale uitmuntendheid, de kwaliteiten en het commerciële succes van het project stroken volledig met het beleid om, in samenspraak met AGORA, van BELVAL een diverse, duurzame, gezellige en intergenerationele wijk te maken.

Het TWIST-project beoogt de BREEAM “Excellent”- en WELL “Gold Ready”-certificaten voor het kantoorgedeelte.



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



PARK VAN BELVAL OP 1 KM



LAADSTATIONS



BREEAM



WELL





# SQUARE 42

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

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

In september 2021 diende ATENOR een bouwvergunningsaanvraag in. De bouwvergunning is voorzien tegen de lente van 2022, waardoor ook de werken zullen kunnen starten. De commercialisering van de kantoorruimtes is reeds begonnen.

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

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

Het door ATENOR voorgestelde project onderscheidt zich door zijn aanzienlijke stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten. Het voldoet perfect aan de doelstellingen inzake duurzaamheid maar ook inzake flexibiliteit in de inrichting van grote landschapskantoren.

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

Het project SQUARE 42 beoogt het behalen van de BREEAM “Excellent”- en WELL “Gold”-certificaten.



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



# BUZZ

In 2017 kocht ATENOR een grond op het bedrijventerrein “Am Bann” in Leudelange met het oog op de oprichting van een “new generation”-kantoorcomplex van ongeveer 16.800 m².

ATENOR was reeds aanwezig in Luxemburg Stad en Belval en koos voor Leudelange en meer bepaald voor het bedrijventerrein “Am Bann” om haar aanwezigheid in het Groothertogdom Luxemburg te bevestigen.

Gelegen in een van de economische uitbreidingszones van de stad Luxemburg vormt het project BUZZ een strategische locatie voor bedrijven die zich willen vestigen of die willen uitbreiden in het Groothertogdom Luxemburg om toekomstige talenten aan te trekken. De site ligt vlak bij de snelwegen A4 en A6, op enkele minuten van de Luxemburgse hoofdstad.

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

BUZZ overstijgt de traditionele functies door ruimtes te creëren die gewijd zijn aan diensten om zo het leven van de gebruikers van de gebouwen, maar ook van de mensen actief op de hele

site, gemakkelijker te maken. Wat betreft de duurzaamheids- en comfortcriteria is het uitgerust met zonnepanelen en laadpunten voor elektrische wagens.

De bouwvergunning werd afgeleverd in 2018 en de werken werden eind juli 2021 voltooid.

In december 2018 kondigde ATENOR het akkoord aan voor de verkoop van BUZZ aan een vennootschap van Fidentia Belux Investments. ATENOR blijft verantwoordelijk voor de bouw en verhuur van het BUZZ-project. Het mandaat voor de commercialisering, toevertrouwd aan Luxemburg S.A., loopt tot 30 april 2022. Eind oktober 2021 werd blok D (3.500 m²) verhuurd aan EBRC. Het bedrijf zal er zijn intrek nemen vanaf 1 februari 2022. Op 6 augustus 2021 voltooide ATENOR zowel de voorlopige aanvaarding als de voorlopige oplevering met Fidentia.

Op lokaal niveau behaalde het project in juli 2021 het SECO Comfort “A”-Label en niveau A-B voor het As-Built energieprestatiecertificaat (EPC) voor de uitstekende prestaties van het gebouw. Deze certificaten tonen de energiezuinigheid en het hoge comfortniveau van het gebouw aan voor de toekomstige gebruikers.

Het BUZZ-project beoogt het behalen van het BREEAM “Very good”-certificaat.



|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Rue Jean Fischbach 19-23, Leudelange, Groothertogdom Luxemburg |
| Project             | Gemengd project: kantoren (16.550 m²) en winkels (250 m²)      |
| Eigenaar            | Fidentia Belux Investments                                     |
| Architecten         | AM E. Urbain en Jaspers-Eyers & Partners                       |
| Begin van de werken | 2de kwartaal 2019                                              |
| Einde van de werken | 3de kwartaal 2021                                              |





# PERSPECTIV'

In 2019 ondertekenden ATENOR en TRACOL IMMOBILIER een akkoord voor de ontwikkeling van een project van rond de 68.000 m<sup>2</sup> gelegen te Esch-sur-Alzette. De grond, die eigendom is van LANKELZ FONCIER Sàrl, is ideaal gelegen aan de ingang van de stad en geniet een uitstekende zichtbaarheid.

Het PERSPECTIV'-project bevindt zich op de kruising van de nieuwe toegangsweg tot de stad en de A4-snelweg die Esch-sur-Alzette met de Luxemburgse hoofdstad verbindt. De site is eveneens vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, zoals de tram dankzij een halte voorzien in de nabijheid van het project.

Dit ambitieuze project voorziet in de ontwikkeling van 12.000 m<sup>2</sup> kantoren, 10.400 m<sup>2</sup> winkels, 38.900 m<sup>2</sup> woningen en 6.550 m<sup>2</sup> toegewezen aan de gemeente Esch-sur-Alzette voor de bouw van kwalitatieve openbare ruimtes en infrastructuur met daarin een sportzaal en een sportmuseum.

Het woongedeelte biedt ruimte aan 355 woningen en het kantoorgedeelte voorziet in innovatieve ruimtes, uitgerust met de laatste technologieën. De kantoorruimtes zullen flexibel en moduleerbaar zijn, ter bevordering van de creativiteit en positieve synergieën tussen de gebruikers onderling, maar ook met de andere actoren aanwezig op de site. Het project zal verrijkt worden met een divers aanbod aan winkels,

restaurants, vrijetijds- en ontspanningsruimtes alsook met ruime openbare buitenzones.

Het project is baanbrekend en innovierend en strookt met het verlangen naar vernieuwing van de politieke autoriteiten van de stad Esch-sur-Alzette. De bouwvergunningsaanvraag voor fase 1 (waaronder sporthal, museum en een deel van de handelsruimtes en parkings) werd deels ingediend eind juli 2021 en deels in december 2021. De studies voor fase 2 zijn aan de gang.

Ontworpen door het architectenbureau Wilmotte & associés en bijgestaan zowel door het plaatselijke bureau WW+ als door het bureau QBuild, zal de architectuur van PERSPECTIV' gedurfd zijn, als teken van de open geest van het project en de perfecte integratie in de omgeving.

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

Het PERSPECTIV'-project beoogt de BREEAM "Excellent"- en WELL "Gold"-certificaten voor het kantoorgedeelte.



|                     |                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Rue Jos Kieffer, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg                                                                                                                 |
| Project             | Gemengd project: woningen (38.900 m <sup>2</sup> ), kantoren (12.000 m <sup>2</sup> ), winkels (10.400 m <sup>2</sup> ) en collectieve faciliteiten (6.550 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaars           | ATENOR LUX SA & TRACOL IMMOBILIER SA                                                                                                                                        |
| Architecten         | Wilmotte & WW+                                                                                                                                                              |
| Begin van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2022                                                                                                                                              |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2026                                                                                                                                              |



SPELLHAUS PARK LAVAL  
OP 2 KM



DUURZAME MOBILITEIT



# CLOCHE D'OR

ATENOR, reeds aanwezig in Luxemburg Stad, Belval, Esch-sur-Alzette en Leudelange, kondigt in april de ondertekening aan van een akkoord voor de acquisitie van de site, momenteel in gebruik door een Renault-concessiehouder, in het hart van de zakenwijk van La Cloche d'Or in Luxemburg Stad.

Met een optimale zichtbaarheid vanaf de hoofdstraat Boulevard Raiffeisen en dicht bij de toekomstige tramlijn, biedt deze site naast directe toegang tot de belangrijkste verkeersassen ook een uitwisselingsplatform voor zachte mobiliteit.

Dit project van meer dan 34.000 m<sup>2</sup> zal hoofdzakelijk kantoren bieden en ook de concepten van 'New Ways of Working' integreren, wat een efficiënte samenwerking en de ontplooiing van de medewerkers ten goede komt.

Dit project focust op het welzijn en comfort van de gebruikers en zal ook voldoen aan de hoogste duurzaamheidscriteria. Hierdoor zal het in aanmerking komen voor het Green Finance Framework, bepaald binnen ATENOR's financieringsbeleid.

In haar continue streven naar uitmuntendheid beslist ATENOR in mei 2021 om een wedstrijd uit te schrijven voor

de herontwikkeling van een nieuwe referentiewerkplek die beantwoordt aan de milieu- en stedenbouwkundige uitdagingen. Op 15 oktober 2021 kiest ATENOR Moreno Architecture & Associés en A2M als laureaten. De gekozen architectuur luidt een nieuw tijdperk in voor kantoren en vormt een uniek concept met een echte identiteit in een snel veranderend zakendistrict in Luxemburg. Het nieuw samengestelde projectmanagementteam voert studies uit met het oog op het indienen van de bouwvergunningsaanvraag in het eerste kwartaal van 2022.

Samengesteld uit 4 gebouwen, zorgt dit kantoorproject voor een compact stadsweefsel door een combinatie van wandelpaden, rust- en werkplekken. De externe en interne circulatie van elk van de verdiepingen, gecombineerd met de verbindingen tussen de niveaus, zorgen voor een efficiënt en flexibel gebruik van de oppervlakken. Het geheel biedt de gebruikers royale leef- en werkomstandigheden die perfect zijn afgestemd op de vraag, en dit in een zeer veeleisende en snelgroeiende Luxemburgse kantorenmarkt.

Het project CLOCHE D'OR beoogt het behalen van de BREEAM "Excellent"- en WELL "Gold"-certificaten.



|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Zakenwijk Cloche d'Or, Groothertogdom Luxemburg              |
| Project             | Gemengd geheel: kantoren (34.000 m <sup>2</sup> ) en winkels |
| Eigenaar            | ATENOR Lux SA                                                |
| Architecten         | Moreno Architecture & Associés en A2M                        |
| Begin van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2023                                |
| Einde van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2026                                |





# COM'UNITY

In juli 2017 kocht ATENOR via een Franse dochter-onderneming een eerste site in regio Parijs. Het project COM'UNITY staat sindsdien symbool voor de intrede van ATENOR op de Franse markt.

COM'UNITY geniet van een strategische ligging en een uitzonderlijke bereikbaarheid. Het is gelegen in het hart van de Péri-Défense van Parijs, in Bezons. De site is gemakkelijk bereikbaar via het openbaar vervoer en de verkeersassen. Het ligt ook dicht bij de afrit van de A86-snelweg, aan tramlijn T2, op 12 minuten van La Défense en op 25 minuten van Place de l'Etoile. Toen ATENOR de site overkocht van Sequano Aménagement, was er een vergunning uitgereikt voor de ontwikkeling van 32.500 m<sup>2</sup> kantoren. In november 2017 heeft ATENOR een nieuwe vergunning aangevraagd om het gebouw te optimaliseren op het gebied van duurzame ontwikkeling. Deze vergunning werd uitgereikt in februari 2018, waardoor de ontwikkelingsoppervlakte kon worden uitgebreid tot 37.300 m<sup>2</sup> kantoren.

Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met HRO, een Frans bedrijf voor projectmanagement. In de afgelopen 20 jaar heeft HRO bijna 600.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld, voornamelijk in de sector Péri-Défense.

De architectuur van het project is van de hand van het prestigieuze agentschap Skidmore, Owings and Merrill

(SOM), architecten van het One World Centre in New York en van de Burj Khalifa in Dubai, in samenwerking met het Parijse bureau SRA-Architects. De interieurinrichting werd dan weer toevertrouwd aan het kabinet Alberto Pinto.

COM'UNITY is ontworpen om aan de nieuwe verwachtingen van de arbeidsmarkt te voldoen. Het gebouw leent zich dan ook voor meervoudig gebruik dankzij de modulariteit en flexibiliteit van de ruimtes. Het project stelt de gebruikers een ruim aanbod aan diensten voor waaronder een cafetaria-ruimte, een brasserie, een restaurant, een auditorium met 170 zitplaatsen, lounges voor gebruik eigen aan de site, een conciërgedienst, een fitnessruimte met sauna en hammam, toegankelijke terrassen, groenzones, privétuinen en 198 parkeerplaatsen voor fietsen om de zachte mobiliteit aan te moedigen. Op de benedenverdieping komt ook een ruimte voor het ontvangen van publiek (ERP-geklasseerd - Etablissement Recevant du Public - Franse norm).

De bouwwerken werden in oktober 2018 opgestart en voltooid in oktober 2021.

Het COM'UNITY-project streeft naar de lokale HQE (High Environmental Quality) "Effinergie + RT 2012 - 40%"-certificering om de milieu-impact bij een bouw- of herbestemmingsproject op korte en lange termijn te beperken, maar garandeert ook gezonde en comfortabele leefomstandigheden voor de gebruikers.



Het COM'UNITY-project beoogt de BREEAM "Excellent"- en WELL "V2 Gold"-certificaten.

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ligging             | 1-3 rue Emile Zola, Bezons (Regio Parijs), Frankrijk |
| Project             | Kantoorgebouwen (37.300 m <sup>2</sup> )             |
| Eigenaars           | BDS une fois SAS (99,7% ATENOR en 0,3% HRO)          |
| Architecten         | SRA / SOM                                            |
| Begin van de werken | Oktober 2018                                         |
| Einde van de werken | Oktober 2021                                         |



BOS VAN SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
OP 10 KM



LAADSTATIONS



DUURZAME MOBILITEIT



# U'MAN

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

Het U'MAN-project voorziet in de ontwikkeling van 25.600 m<sup>2</sup> kantoren, waarvan 2.300 m<sup>2</sup> wordt uitgetrokken voor diensten zoals een cafetaria-ruimte, een coworkingspace, vergaderzalen, een luxerestaurant, een fitnessruimte met sauna en hammam en een conciërgedienst.

U'MAN is ontworpen om aan de nieuwe verwachtingen van de arbeidswereld te voldoen. Het wordt uitgerust met terrassen op alle niveaus, een landschapstuin die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de patio op de begane grond en 169 fietsenstallingen ter bevordering van de zachte mobiliteit. Het gebouw krijgt ook een ruimte voor het ontvangen van publiek (ERP-geklasseerd - Etablissement Recevant du Public - Franse norm).

De grond werd gekocht via een Eenzijdige Verkoopbelofte onder de opschortende voorwaarde dat de bouwvergunning wordt verkregen. De bouwvergunning, verkregen in juli 2019 is geldig tot 23 juli 2023. ATENOR is eigenaar van de grond



sinds 25 september 2020. De bouwwerken zullen pas worden opgestart na de commercialisering van COM'UNITY.

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

Het doel van dit project is om het aanbod van COM'UNITY aan te vullen door de creatie van een nieuwe bedrijvenpool.

Het U'MAN-project beoogt ook de lokale HQE (High Environmental Quality) "Effinergie + RT 2012 - 40%"-certificering met als doel de milieu-impact op korte en lange termijn bij de bouw of herbestemming te beperken, maar ook gezonde en comfortabele leefomstandigheden te garanderen voor de gebruikers.

Het U'MAN-project zou zowel de internationale BREEAM "Excellent"- en WELL "Gold"-certificaten moeten behalen.

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Ligging             | Rue Jean Jaurès, Bezons (Regio Parijs), Frankrijk |
| Project             | Kantoorgebouwen (25.600 m <sup>2</sup> )          |
| Eigenaar            | BDS deux fois SAS (100% ATENOR)                   |
| Architecten         | SRA / SOM                                         |
| Begin van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2022                     |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2025                    |



BOS VAN SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
OP 10 KM



LAADSTATIONS



DUURZAME MOBILITEIT





# VICTOR HUGO 186

In juni 2021 bevestigt ATENOR haar aanwezigheid in de Parijse regio door de aankoop van een gebouw gelegen op nr. 186 van de Avenue Victor Hugo, in het hart van de “Quartier Central des Affaires (Q.C.A)”, de centrale zakenwijk van Parijs, in het 16de arrondissement. Deze belangrijke zakenlocatie is een van de meest prestigieuze en belangrijke werkgelegenheidspools in de Franse hoofdstad.



Het VICTOR HUGO 186-project beoogt het behalen van het BREEAM RFO “excellent”-, WELL “Gold”-, HQE BD “Excellent”- en WIREDSCORE SILVER-certificaat.



ATENOR voorziet een verbouwing van het bestaande gebouw tot een gloednieuw gecertificeerd en geherstructureerd kantoorgebouw van topkwaliteit met behoud van zijn karakter. Gelegen tegenover Lamartine Square, aan de voet van de metro lijn 9 en 6 te midden van winkels en lokale diensten. De totale oppervlakte van het gebouw biedt de mogelijkheid om een zeldzaam project voor te stellen op de markt van de Q.C.A., een gegeerde locatie met een redelijk beperkt aanbod.

Dankzij zijn architectuur is het gebouw heel geschikt voor reconversie. Zo is elke verdieping opgedeeld in twee woonloten (van ongeveer 300 m²) die makkelijk compatibel zijn waar bovendien de vrije hoogte minimaal 3,20 m bedraagt op alle verdiepingen. Doelstelling is om een geherstructureerd kantoorgebouw aan te bieden van het “Prime”-type om te beantwoorden aan de marktvraag van deze prestigieuze wijk in Parijs.

De reconversiewerken zullen starten in het 4de kwartaal van 2022.

Deze operatie bevestigt de mogelijkheid en de wens van ATENOR om haar aanwezigheid op de kantorenmarkt te versterken en over te gaan tot de tweede fase van haar ontwikkelingsstrategie, die bestaat in het consolideren van het aantal projecten in de landen waar de onderneming aanwezig is.

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ligging             | 186 Rue Victor Hugo, Paris, (16de arrondissement), Frankrijk |
| Project             | Kantoorgebouwen (6.500 m²)                                   |
| Eigenaar            | ATENOR SA                                                    |
| Architect           | Cabinet Bouchaud                                             |
| Begin van de werken | 4de kwartaal 2022                                            |
| Einde van de werken | 2de kwartaal 2024                                            |



# WELLBE

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

Deze eerste aankoop in het hart van de Portugese hoofdstad bevindt zich in het centrum van de wijk van de voormalige Wereldtentoonstelling van 1998, nu Parque das Nações genaamd.

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

Ideaal gelegen in het hart van deze nieuwe stadswijk biedt het project WELLBE een adembenemend uitzicht op de Taag en geniet het van uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (bus, metro en trein) van en naar het centrum van Lissabon, de luchthaven en de rest van het land. Het ligt ook op 7 minuten rijden van de internationale luchthaven van Lissabon en op 7 minuten lopen van het station Oriente en van het “Centro Vasco da Gama”, een van de belangrijkste winkelcentra van de stad. Talloze grote bedrijven zoals AGEAS, BNP Paribas, Liberty Seguros, Vodafone, NOS, Novabase enz. kozen ervoor om hun activiteiten in het Parque das Nações onder te brengen.

Onderworpen aan een Plano de Pormenor (lokaal BBP - Bijzonder Bestemmingsplan), voorziet het project in de ontwikkeling van ongeveer 27.635 m² innoverende kantoorruimtes, 1.240 m² winkels en private en openbare parkeerplaatsen. Het comfort en het welzijn van de gebruikers staan centraal in het ontwerp van het project.

Op 27 juli 2021 werd de vergunning voor de architectuur van het WELLBE gebouw afgeleverd en de technische bouwaanvraag werd op 6 augustus 2021 ingediend. De uitvoeringsvergunning en de start van de werken worden verwacht voor het eerste kwartaal van 2022.

WELLBE zal uitgerust zijn met de laatste technologieën op het vlak van energiecontrole en duurzaamheid en voorziet

|                     |                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Avenue Mediterrâneo, Avenue Dom João II, Avenue Ulisses en Passeio Báltico, Lissabon, Portugal |
| Project             | Gemengd geheel: kantoren (27.850 m²) en winkels (1.250 m²)                                     |
| Eigenaar            | ATENOR SA                                                                                      |
| Architecten         | S+A en A2M                                                                                     |
| Begin van de werken | 1ste kwartaal 2022                                                                             |
| Einde van de werken | 1ste kwartaal 2024                                                                             |

onder andere in de plaatsing van een honderdtal zonnepanelen.

Bovenop zijn architecturale kwaliteiten wil het project WELLBE ook werk maken van een groenere omgeving. Op de site zal er een nieuwe groenzone komen van meer dan 1.000 m² toegankelijk voor het publiek (embasamento) alsook zo’n 700 m² groene privéterrassen.

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



Het WELLBE-project beoogt het behalen van de BREEAM “Excellent” en WELL “Platinum”-certificaten.





# AM WEHRHAHN

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

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

Het project AM WEHRHAHN geniet van een uitstekende locatie. Het is gelegen aan een van de belangrijkste verkeersaders van het stadscentrum, bijna boven op een metrostation en op wandelafstand van de beroemde winkelstraat Königsallee.

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

Het project voorziet in de grondige renovatie van de bestaande supermarkt op de benedenverdieping en

de bouw van 33 wooneenheden en ondergrondse parkeerplaatsen. De totale oppervlakte is onderverdeeld in 2.900 m² woningen en 1.350 m² winkelruimte.

Het project AM WEHRHAHN beschikt reeds over een bouwvergunning en de bouwwerken gingen in april 2020 van start. De bouwwerken voor de appartementen kant “Am Wehrhahn” en de supermarkt beneden zullen eind 2022 voltooid zijn, de werken voor de appartementen kant “Börnestraße” zullen begin 2023 starten.

Wat de commercialisering betreft, worden er contacten onderhouden met potentiële investeerders voor de verkoop van het project in zijn geheel.

AM WEHRHAHN wil ook de ecologische waarde van de site verbeteren door de aanleg van o.a. intensieve en extensieve groendaken.

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



|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Duitsland                                                        |
| Project             | Gemengd geheel: woningen (2.900 m²) en winkels (1.350 m²)                                    |
| Eigenaar            | Wehrhahn Estate SA (100% ATENOR)                                                             |
| Architecten         | Mielke + Scharff Architekten                                                                 |
| Begin van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2020                                                                |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2023 (commercieel)<br>2 <sup>de</sup> kwartaal 2023 (residentieel) |



# HEINRICHSTRAßE

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

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

Het project voorziet in de bouw van een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 14.000 m². De stad Düsseldorf keurde de grote lijnen van het project reeds goed door het toekennen van de voorlopige bouwvergunning in september 2021. De bouwvraag werd op 20 december 2021 ingediend. De sloopwerken werden opgestart in december 2021.

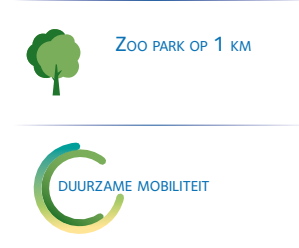
ATENOR is trots om haar activiteiten op Duitse bodem en meer bepaald in Düsseldorf te mogen ontwikkelen. Met een voorraad van 9,2 miljoen m² kantoren en een take-up van 314.000 m² in 2021, maakt Düsseldorf deel uit van de Top-7, is het de 5de grootste markt van Duitsland en een belangrijk centrum voor de Duitse industrie.

Het project zal ook beantwoorden aan DGNB “Gold”, de Duitse normen voor duurzaam bouwen (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Het project HEINRICHSTRAßE is BREEAM « Excellent » en WELL « Gold » pre-gecertificeerd



|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging             | Heinrichstraße 169, 40239 Düsseldorf, Duitsland |
| Project             | Kantoorgebouwen (14.000 m²)                     |
| Eigenaar            | NRW Développement (100% ATENOR SA)              |
| Architecten         | HPP Architekten                                 |
| Begin van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2022                   |
| Einde van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2024                   |





# LAKESIDE

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

De twee projecten maken deel uit van het Masterplan dat door de Universiteit van Warschau werd opgestart. Deze ruimtelijke ordening betekent een aanzienlijke verbetering voor de rechtstreekse omgeving van de twee gebouwen. Het eerste gebouw, bekend onder de naam “UNIVERSITY BUSINESS CENTER (I)”, werd afgebroken in 2021 zoals gepland en zal vervangen worden door een nieuw en groter klasse A-kantoorgebouw, LAKESIDE genoemd. De naam LAKESIDE werd gekozen omwille van de ligging van het project in het hart van een groen park recht tegenover een meer.

LAKESIDE zal voorzien in een huoppervlakte van 24.000 m² kantoren en zo een open en flexibele werkomgeving garanderen. Deze ruimtes zullen worden aangevuld met een breed gamma faciliteiten zoals een eetruimte, een caféhoek, fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische wagens. Een bouw aanvraag werd in maart 2020 ingediend. De bouw werken kunnen aanvangen nadat de definitieve bouwvergunning in februari 2022 werd verkregen. Het bedrijf Hewlett Packard Enterprise, dat momenteel ongeveer 3.500 m² van het UNIVERSITY BUSINESS CENTER II inneemt, voorziet de ondertekening van een nieuw huurcontract voor ongeveer 1.600 m² in LAKESIDE. Om dit project tot een goed einde te brengen, koos ATENOR voor Grupa 5, een architectenkantoor met significante ervaring in kantoorgebouwen in Mokotow.

Het LAKESIDE-project behaalde het BREEAM “Outstanding”-certificaat en ook het WELL “Gold”-label in conceptfase.



|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Ligging             | Szturmowa 2A (Mokotow District), Warschau, Polen |
| Project             | Kantoorgebouwen (26.500 m²)                      |
| Eigenaar            | Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR)    |
| Architect           | Grupa 5                                          |
| Begin van de werken | 2021                                             |
| Einde van de werken | 3de kwartaal 2023                                |



# UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

In 2018 deed ATENOR haar intrede op de Poolse markt met de aankoop van twee kantoorgebouwen in Warschau. Deze genaamd UNIVERSITY BUSINESS CENTER II draagt bij tot de creatie van een waardevol project dat aansluit met het nabijgelegen LAKESIDE.

De twee gebouwen liggen in de wijk Śłużewiec, dicht bij de universiteit van Warschau. Deze wijk wordt gekenmerkt door een dynamische omgeving in volle ontwikkeling en biedt voor ATENOR een uitstekende opportuniteit om haar eerste stappen te zetten op de Poolse markt. Daar het eerste gebouw, UNIVERSITY BUSINESS CENTER I, werd gesloopt en zal vervangen worden door een nieuw kantoorgebouw met de naam LAKESIDE (links op de foto), behoudt het tweede gebouw daarentegen zijn oorspronkelijke naam, namelijk UNIVERSITY BUSINESS CENTER II. Dit gebouw, dat recenter is dan het eerste, is BREEAM “Very Good” gecertificeerd en zal tijdelijk in zijn oorspronkelijke staat behouden blijven.

Het gebouw van 19.000 m² is momenteel volledig verhuurd aan gerenommeerde bedrijven zoals Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology en Emerson Process Management. ATENOR zal de relaties met deze huurders actief onderhouden in de hoop dat er zoveel mogelijk op de site blijven na de verschillende ontwikkelingsfasen. Naarmate de ontwikkeling van het eerste gebouw LAKESIDE vordert, zal ATENOR ervoor zorgen dat het tweede gebouw wordt afgestemd op de markt en zal onderzocht worden of het nuttig is om het gebouw te renoveren of de huurcontracten te verlengen.

UNIVERSITY BUSINESS CENTER II is BREEAM “VERY GOOD”-gecertificeerd.



|          |                                                  |
|----------|--------------------------------------------------|
| Ligging  | Szturmowa 2A (Mokotow District), Warschau, Polen |
| Project  | Kantoorgebouwen (19.000 m²)                      |
| Eigenaar | Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR)    |





## FORT 7

In mei 2019 kocht ATENOR een grond van buitengewone omvang, in de nabijheid van de Chopin-luchthaven van Warschau met als doel om er een gemengd project van ongeveer 250.000 m<sup>2</sup> te bouwen.

In 2019 sloot ATENOR, via een nieuwe Poolse dochter-onderneming, een akkoord voor de overname van een van de grootste nog beschikbare percelen binnen de grenzen van Warschau.

Het bestemmingsplan laat de bouw toe van meer dan 250.000 m<sup>2</sup>, die voornamelijk zullen worden gebruikt voor de ontwikkeling van kantoren, hotels, woningen (voor privé-huurders) en een school.

Eind september 2019 werd een architectuurwedstrijd gelanceerd voor het stedelijke ontwerp van de site. Na deze wedstrijd werd het architectenkantoor JEMS Architekti weerhouden voor de ontwikkeling van dit nieuwe project dat zo multifunctioneel mogelijk zal zijn met de oprichting van een aanzienlijk aandeel wooneenheden.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de eerste fase (3 kantoorgebouwen) van ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> werd in januari 2021 ingediend.

Parallel vorderen ook de discussies om het resterende deel van de grond om te vormen tot residentiële zone. De site is uitstekend gelegen en heel goed bereikbaar met het openbaar vervoer, in de buurt van 5 buslijnen en het busstation van de luchthaven. De twee andere dichtstbijzijnde stations zijn ook gemakkelijk te voet bereikbaar. De site heeft ook een toegangspunt dat rechtstreeks is verbonden met de snelweg die leidt naar de ring en het hoofdwegennet.

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

De vastgoedmarkt in Warschau is de actiefste in Centraal-Europa. Zowel door de ontwikkeling van multinationals als

door de groei van de binnenlandse vraag kent de verhuur van kwaliteitsvolle kantoorruimtes al enkele jaren een groot succes.

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

Het project FORT 7 beoogt het behalen van de BREEAM "Excellent"-, BREEAM Communities- en WELL "Gold"-certificaten.



## VÁCI GREENS

VÁCI GREENS is het eerste project dat ATENOR heeft ontwikkeld in het hart van Boedapest. Opgetrokken langs de Boulevard Vaci Ut groeide dit kantoorcomplex van meer dan 120.000 m<sup>2</sup> al snel uit tot het succesverhaal van de Hongaarse markt.

VÁCI GREENS is een van de belangrijkste en meest geslaagde megaprojecten in Boedapest. Met dit omvangrijke project was ATENOR een pionier op de Hongaarse markt. Ten eerste, omdat VÁCI GREENS, om te beantwoorden aan de klimaatuitdagingen, in 2011 als eerste project van de Hongaarse hoofdstad het BREEAM "Excellent"-certificaat behaalde. Maar ook omdat ATENOR, bekommerd om het welzijn van de gebruikers, in 2019 als eerste bouwpromotor aankondigde dat al haar gebouwen in Hongarije zouden beantwoorden aan de Access4you-criteria, aangepast voor personen met specifieke noden.

VÁCI GREENS bestaat uit 6 gebouwen: De kantoorgebouwen VÁCI GREENS A, B, C, E en F werden ontworpen door TIBA Architect Studio. Het gebouw D werd ontworpen door Vikár en Lukács Architect Studio. De gebouwen van VÁCI GREENS behaalden eveneens verschillende "International Real Estate Awards". In 2020 behaalden de gebouwen A, B, C en D van VÁCI GREENS een Silver Award in de categorie "Kantoren" op de FIABCI World Prix d'Excellence Awards. Op de European Property Awards 2021-2022 werden de VÁCI GREENS gebouwen E en F laureaat in de categorie "Kantoorontwikkeling".

De gebouwen VÁCI GREENS A, B C en D (afgewerkt tussen 2013 en 2018) zijn allemaal volledig verhuurd aan verschillende internationale ondernemingen zoals Unilever, AON, Atos ... en heel snel verkocht aan verschillende Hongaarse investeerders en privé-investeringsfondsen.

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

Het vijfde gebouw (E), opgeleverd in oktober 2020, werd datzelfde jaar verkocht aan een Hongaars privéfonds met als doel het te verhuren. Momenteel is 70% reeds verhuurd aan grote informatica- en softwareontwikkelingsbedrijven en aan buurtwinkels.



Ten slotte is het zesde en laatste gebouw (F) opgeleverd in mei 2020 en voor 83% verhuurd. In november 2020 sloot ATENOR een verhuurcontract met Mazars, die zo aansluit bij NN Assurances, Sanofi en Intrum Justitia, een van de grootste internationale management- en incassobedrijven. Op dit commerciële succes volgde al gauw de definitieve verkoop van het gebouw "F" in mei 2021 aan een Hongaars privévastgoedfonds. De inkomsten uit de verkoop van de gebouwen VÁCI GREENS E en F in Boedapest hebben bijgedragen aan het geconsolideerde nettoresultaat van 2021.

Met de verkoop van dit laatste gebouw is het VÁCI GREENS-project afgerond. Dit bevestigt nogmaals het vermogen van ATENOR om grootschalige kwalitatieve projecten op te leveren die voldoen aan de vraag van zowel lokale als internationale investeerders en huurders.

Dankzij de uitstekende samenwerking met de lokale overheden is ATENOR erin geslaagd om de ergonomie van het VÁCI GREENS-project voortdurend aan te passen aan de behoeften van de markt en er een zeer innoverend, succesvol en erkend complex van te maken. ATENOR is erg fier om op zo'n voorname manier deze 14 jaren werk af te sluiten. VÁCI GREENS is niet alleen een paradepaardje in Hongarije, maar neemt ook een vooraanstaande plaats in binnen de volledige portefeuille van ATENOR.



Het project VÁCI GREENS is BREEAM "Excellent"-gecertificeerd.

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Jamesa Gordona Bennetta 12 (Mokotow District), Warschau, Polen                |
| Project             | Gemengd project (250.000 m <sup>2</sup> ) kantoren en specifieke inrichtingen |
| Eigenaar            | Brookfort Investments sp z.o.o (100% ATENOR)                                  |
| Architect           | JEMS Architekti                                                               |
| Begin van de werken | 2021/2022                                                                     |
| Einde van de werken | 2029                                                                          |



|                     |                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Váci út, Budapest, Hongarije                                                                                           |
| Project             | Kantoorcomplex van 6 afzonderlijke gebouwen                                                                            |
| Eigenaar            | Verkocht aan verschillende Hongaarse en buitenlandse investeringsfondsen                                               |
| Architecten         | TIBA Építész Studio KFT (Boedapest) en Vikár & Lukács KFT (Boedapest)                                                  |
| Begin van de werken | Januari 2011                                                                                                           |
| Einde van de werken | 2013 (Váci Greens A) - 2015 (Váci Greens C)<br>2016 (Váci Greens B) - 2018 (Váci Greens D)<br>2020 (Váci Greens E & F) |



BOSRIJKE OMGEVING  
VARSOLIGET OP 2 KM



LAADSTATIONS



access4you



# ARENA BUSINESS CAMPUS



Eind augustus 2017 kocht ATENOR een grond gelegen aan de Boulevard Hungária, in het centrum van de Hongaarse hoofdstad met als doel om er een campus van vier kantoorgebouwen te ontwikkelen, met een totale oppervlakte van meer dan 70.000 m<sup>2</sup>.

Het project ARENA BUSINESS CAMPUS is uitstekend gelegen aan de Boulevard Hungária, een van de belangrijkste verkeersaders van Boedapest, die het stadscentrum met de luchthaven verbindt. De site geniet ook van de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer en van winkels die verband houden met de kantoorfunctie. Hij bevindt zich op 3 minuten wandelen van het metrostation Stadionok en vlak bij het winkelcentrum Aréna.

Het project omvat de bouw in fasen van een moderne campus van 4 kantoorgebouwen van uitzonderlijke kwaliteit, met een oppervlakte van 72.750 m<sup>2</sup>, die vallen onder categorie "A +". Kwaliteitsvolle handelsruimtes zullen de aantrekkelijkheid van het project nog versterken en zorgen voor leefcomfort en faciliteiten voor de gebruikers.

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

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

Het eerste gebouw van 21.000 m<sup>2</sup> (ARENA BUSINESS CAMPUS Building A) verkreeg de gebruiksvergunning in mei 2020.

De bouw van het tweede gebouw (ARENA BUSINESS CAMPUS Building B) zit in de voltooiingsfase. Het gebouw zal midden 2022 verkocht worden.

Huurcontracten werden reeds getekend voor delen van het gebouw A. In september 2020 ondertekende ATENOR een verhuurcontract met Emerson en Cargill Hongarije

en later ook met het bedrijf Freshland en een medisch centrum. In 2021 werden twee nieuwe verhuurcontracten voor kantoren gesloten met Heineken en Berlin Chemie, wat leidde tot een verhuurgraad van 27% einde 2021. De commercialisering van het project wordt verdergezet wat mooie verhuurvooruitzichten biedt voor het jaar 2022.

In december 2021 behaalde Aréna Business Campus Building A, met "A+"-categorie, de hoogste score van vijf sterren in de categorie Kantoorontwikkeling op de European Property Awards, de meest gerenommeerde industrieprijs van de regio. Als laureaat in zijn categorie zal het project ook kunnen deelnemen aan andere internationale prijzen.

**ARENA BUSINESS CAMPUS is BREEAM "excellent" voorgecertificeerd en voldoet volledig aan de eisen van het Hongaarse Access4You-label.**



|                     |                                                                             |                                        |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Ligging             | Hungária krt, Boedapest, Hongarije                                          |                                        |
| Project             | Kantoorproject met winkels op de benedenverdieping (80.000 m <sup>2</sup> ) |                                        |
| Eigenaar            | Hungaria Greens KFT (100% ATENOR)                                           |                                        |
| Architecten         | Vikar & Lukacs                                                              |                                        |
| Begin van de werken | 2018                                                                        |                                        |
| Einde van de werken | Gebouw 1 - A: opgeleverd in mei 2020                                        | Gebouw 3 - C: planning ter bevestiging |
|                     | Gebouw 2 - B: oplevering gepland voor het 2 <sup>de</sup> kwartaal 2022     | Gebouw 4 - C: planning ter bevestiging |



# ROSEVILLE



In maart 2019 kocht ATENOR, via haar Hongaarse dochteronderneming, 8 percelen in het derde district van Boedapest om er een gebouw met kantoren en winkels van ongeveer 16.150 m<sup>2</sup> te ontwikkelen.

Dit project bevindt zich in het hart van het derde district van Boedapest, beter bekend als Óbuda. Het district trok de aandacht van de Europese Unie, die onlangs de renovatie van de omgeving rond de site heeft gefinancierd, in het kader van het project "Óbuda Promenade", afgerond in 2017.

Op 300 meter van het winkelcentrum "Új Udvar" ('New Court') is de site gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer en via de weg. Dankzij Árpád Bridge en de recent gebouwde brug Megyeri, is het slechts een paar minuten met de auto tot aan het stadscentrum en de snelwegen M0-M3. De wijk is ook vlot bereikbaar met bus en tram.

Dit kantoorproject zal voorzien in een gebouw van drie verdiepingen dat uitkomt op een enorme binnentuin, met een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen. Het geheel zal worden aangevuld met handelsruimtes op de begane grond.

Het team Artonic Design werd aangesteld als architect om een innovatief project te ontwikkelen dat voldoet aan de BREEAM "Excellent"-certificatiecriteria. Het project zal worden uitgerust met de laatste technologieën en voorzien in parkeerplaatsen voor elektrische wagens, een intelligent verlichtingssysteem, een controlesysteem voor energie en koolstofemissie, maar ook in groenzones voor het welzijn van de gebruikers. ROSEVILLE zal eveneens volledig voldoen aan de vereisten van het Hongaarse Access4You-label dat instaat voor het comfort en de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden.

De sloopvergunning werd verkregen in mei 2019 en de twee bestaande gebouwen op perceel 82 en 84 van de Becsi-sstraat werden gesloopt. De definitieve bouwaanvraag werd in december 2020 verkregen. De bouwwerken worden voortgezet en het gebouw zou in de loop van het derde kwartaal van 2022 verkocht moeten worden.

De ligging is een van de voornaamste concurrentievoordelen van deze site die nu al heel wat potentiële huurders aantrekt met het oog op het behoud van hun ondernemingen op deze populaire locatie.

**Het project beoogt het behalen van het BREEAM "Excellent"-certificaat**



|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Ligging             | Becsi-sstraat 68-84, Boedapest, Hongarije                |
| Project             | Project met kantoren en winkels (16.150 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaar            | Bécsi Greens KFT (100% ATENOR)                           |
| Architect           | Artonic Design                                           |
| Begin van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2020                            |
| Einde van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2022                            |





# BAKERSTREET I ET II



In januari 2021 breidt ATENOR haar kantoorproject BAKERSTREET uit en verwerft een tweede perceel in het 11de arrondissement van de Hongaarse hoofdstad. Dit nieuwe perceel grenst aan het bestaande project en heeft als doel om er categorie “A+”-kantoren te ontwikkelen op 24.500 m². Het BAKERSTREET-gebouw zal zo een campus met 2 hoogkwalitatieve gebouwen bieden die volledig beantwoorden aan de eisen van de Hongaarse markt.

Het project is ideaal gelegen op de kruising van de wegen Szeremi en Hengermalom in de wijk South Buda, een van de bekendste wijken van Boedapest vanwege de nabijheid van universiteiten, de gemakkelijke toegang en het grote aantal groenzones. De toegankelijkheid vormt een van de grootste troeven van deze wijk in constante evolutie. De locatie wordt bediend door de nieuwe metrolijn 4, een nieuw tram- en busnetwerk, en is rechtstreeks verbonden met de snelwegen M1 en M7. De wijk voorziet eveneens in een ruime waaier aan diensten, zoals winkelcentra, restaurants, cafés, sport- en recreatiefaciliteiten. De site ligt op slechts 400 meter van het winkelcentrum Újbuda

en op 700 meter van de Donau. Dankzij de nabijheid van de Rákóczi-brug zijn het stadscentrum en de arrondissementen van het zuidelijke deel van Pest redelijk snel bereikbaar. Het architectenteam van Artonic Design kreeg de opdracht om de twee gebouwen van het complex te ontwerpen. De sloopwerken van het vastgoedcomplex van BAKERSTREET I zijn voltooid. De stedenbouwkundige vergunning voor de eerste fase werd in april 2021 verkregen, zodat de werken konden worden opgestart. De oplevering van het eerste gebouw is voorzien voor het eerste kwartaal van 2023. Het project wekt bovendien veel interesse bij verschillende nationale en internationale huurders. Het project BAKERSTREET krijgt binnenkort zijn eerste “A+”-groene kantoorgebouw, dat ecologische oplossingen biedt. Het project zal aangevuld worden met een ondergrondse parking op vier niveaus, een binnentuin met ruime groenzones, handelsruimtes op de benedenverdieping en tal van terrassen. Doelstelling is om een moderne werkomgeving te creëren die zich makkelijk aanpast aan de voortdurend veranderende behoeften van de huurders en die beantwoordt aan de hoogste standaarden.



Het BAKERSTREET-project beoogt het behalen van de BREEAM “Excellent”- en Access4You-certificaten.

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Hengermalom út 18, Boedapest, Hongarije                                                             |
| Project             | Kantoorproject in twee fasen met winkels op de benedenverdieping (1 <sup>ste</sup> fase 18.750 m²)  |
| Eigenaar            | Szerémi Greens KFT (100% ATENOR)                                                                    |
| Architect           | Artonic Design                                                                                      |
| Begin van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2021 (Bakertstreet I)<br>2 <sup>de</sup> kwartaal 2022 (Bakertstreet II)   |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2023 (Bakertstreet I)<br>1 <sup>ste</sup> kwartaal 2024 (Bakertstreet II) |



PARK KOPASZI-GÁT  
À 3 KM



LAATSTATIONS



DUURZAME MOBILITEIT



access4you

# LAKE 11 HOME&PARK



Op 15 februari 2021 ondertekende ATENOR een akkoord voor de aankoop van nieuwe percelen in District XI van Boedapest voor een totale oppervlakte van 111.285 m².

Dit nieuwe project, LAKE 11 Home&Park gedoopt, zal voorzien in een woonoppervlakte van 92.180 m² op 8,2 hectare groen. LAKE 11 Home&Park zal ruimte bieden aan 900 appartementen, handelsruimtes en meer dan 1.200 parkeerplaatsen. Het project, dat veel interesse wekt, werd gelanceerd in de herfst van 2021 en wordt uitgerold in verschillende fasen. Momenteel zit het in de fase van de aflevering van de bouwvergunningen, maar de commercialisering van de appartementen werd reeds opgestart. Het geheel zal ontwikkeld worden op 18 bouwpercelen met 25 appartementsgebouwen in het hart van een park en met villa’s langs het meer, met allemaal verschillende indelingen en afmetingen. LAKE 11 Home&Park bevindt zich in het zuidwestelijke deel van Boedapest (South Buda), in District XI, een van de populairste en meest prestigieuze residentiële wijken van de Hongaarse hoofdstad. Het terrein bevat een groen park met in het zuiden een meer en in het noorden zicht op de

heuvels van Buda. LAKE11 Home&Park bevindt zich ietwat afgelegen maar heeft wel goede verbindingswegen met het Balatonmeer, Oostenrijk en Slowakije. Het project is ook rechtstreeks verbonden met de Ring naar de luchthaven of andere hoofdsteden. Tram- en bushaltes vlak bij de site zorgen voor een gemakkelijke verbinding met het stadscentrum van Boedapest. De wijk biedt uitzonderlijke winkelfaciliteiten en ligt op vijf minuten met de wagen van de winkelcentra van Budaörs en Etele Plaza, die recent geopend werden. De residentiële markt van Boedapest toonde een sterke veerkracht sinds de Coronacrisis. Bovendien nam de Hongaarse overheid krachtige maatregelen om families te helpen bij het verwerven van hun eigen kwalitatieve woning. Samen met het UP-SITE-project te Boekarest (Roemenië) is LAKE 11 Home&Park in Boedapest het tweede woonproject dat ATENOR ontwikkelt in Centraal-Europa, waar de vraag naar kwaliteitswoningen sterk stijgt, onder impuls van een opkomende (hogere) middenklasse.



|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Kőérberek, District 11, Boedapest, Hongarije                                              |
| Project             | Geheel van woningen (111.285 m² incl. terrassen)                                          |
| Eigenaar            | Lake Greens Ltd. (100% ATENOR)                                                            |
| Architecten         | Vikár és Lukács Architects, Demeter Design Studio and Coldefy, Artonic Design, Studio'100 |
| Begin van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2022                                                            |
| Einde van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2027                                                             |



LANGS HET KANAMEER  
OMGEVEN DOOR GROEN



DUURZAME MOBILITEIT

access4you



# HERMES BUSINESS CAMPUS



In 2010 zette ATENOR voet op de Roemeense markt met een ambitieus project van ongeveer 75.000 m<sup>2</sup> in het hart van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu in Boekarest. Dit project is een heus succes in Roemenië, maar ook een van de toonaangevende ontwikkelingen van ATENOR.

HERMES BUSINESS CAMPUS is een gemengd kantoor- en winkelproject gelegen in het tweede district van Boekarest, in het centrum van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu. Gelegen in een van de meest dynamische administratieve en commerciële zones van de Roemeense hoofdstad, is de campus gemakkelijk toegankelijk met het openbaar vervoer. Naast deze strategische locatie voldoen de drie gebouwen perfect aan de eisen van nationale en internationale bedrijven. De campus beschikt over de laatste technologieën op het vlak van duurzaamheid en energieprestaties. Hij is onder andere uitgerust met een intelligent verlichtingssysteem, zonnepanelen en een controlesysteem voor energie en koolstofemissie.

De 3 gebouwen werden allemaal afgewerkt tussen maart 2014 en maart 2017. Vandaag zijn ze allemaal volledig verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals DB Schenker, Luxoft, Mondelez, de Nederlandse Ambassade, Xerox en Genpact, om de voornaamste te noemen.

Het verhuursucces van HERMES BUSINESS CAMPUS bevestigt dat het project perfect inspeelt op de eisen van de Roemeense markt.

Op 10 mei 2021 kondigde ATENOR het akkoord aan over de verkoop van NGY Properties - eigenaar van de campus - aan Adventum Group (een beheermaatschappij van beleggingsfondsen gespecialiseerd in vastgoed-investeringen in Centraal- en Oost-Europa). De definitieve verkoop vond plaats op 28 juli 2021.

**HERMES BUSINESS CAMPUS behaalde het BREEAM "Excellent"-certificaat.**



|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Boulevard Dimitrie Pompeiu 5-7, Boekarest, Roemenië               |
| Project             | Geheel van 3 kantoorgebouwen (75.200 m <sup>2</sup> )             |
| Eigenaar            | NGY Properties Investment SRL (100% ATENOR)                       |
| Architect           | West Group Architecture SRL                                       |
| Algemene aanneming  | Octagon SA                                                        |
| Begin van de werken | 2010 (HBC 1) - 2014 (HBC 2) - 2015 (HBC 3)                        |
| Einde van de werken | Februari 2014 (HBC 1) - Maart 2016 (HBC 2) - Januari 2017 (HBC 3) |



HERASTRAU  
OP 3,5 KM



LAADSTATIONS



# DACIA ONE



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

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

DACIA ONE omvat twee afzonderlijke gebouwen: een nieuwe kantoorruimte (13.500 m<sup>2</sup>) en een geklasseerde historische villa (1.500 m<sup>2</sup>), waarin vroeger de Duitse diplomatieke vertegenwoordiging was gevestigd, aangevuld met een theater waarvan de voorgevel, die uitkijkt op Dacia boulevard, eveneens beschermd is.

Het project respecteert het historische karakter van het gebouw volledig. De Villa Casa Cesianu (die dateert van 1893 - 1900) werd gerestaureerd in haar originele staat. Ondanks grote technische moeilijkheden werd de oude hoofdgevel van het theater Constantin Tanase (uit 1951) bewaard, met behoud van al zijn dominante kenmerken.

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

Parallel met deze renovatie trok ATENOR een nieuw ultramodern klasse A-kantoorgebouw op. De bouwvergunning werd verkregen in januari 2020 zodat de uitvoeringswerken door algemeen aannemer Kész konden worden opgestart. Het project werd in december 2021 opgeleverd. Dit nieuwe gebouw werd volledig voorverhuurd in toekomstige staat van voltooiing aan ING Tech, de softwareontwikkelingspool van ING, voor een periode van 10 jaar.

Het beantwoordt aan de hoogste energieprestatienormen en zal harmonieus opgaan in de omgeving van het historische centrum van Boekarest, onder andere dankzij de verbetering van de ecologische waarde van de site door het inrichten van een groenzone van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Eind december 2021 voltooide ATENOR de verkoop van haar Roemeense dochteronderneming Victoriei 174 B.D. srl aan Paval Holding, eigenaar van de Roemeense doe-het-zelfonderneming "Dedeman". Paval Holding wordt eigenaar van DACIA ONE, 100% voorverhuurd.

**DACIA ONE behaalde het BREEAM "Excellent"-certificaat.**



|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Op de kruising van Calea Victoriei en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest, Roemenië    |
| Project             | Gemengd geheel: kantoren (15.950 m <sup>2</sup> ) en winkels (350 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaar            | Victoriei 174 Business Development SRL (100% ATENOR) - verkocht aan Paval Holding  |
| Architecten         | Studio 10M (Boekarest)                                                             |
| Algemene aanneming  | Kész Constructii Romania                                                           |
| Begin van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2019                                                      |
| Einde van de werken | 4 <sup>de</sup> kwartaal 2021                                                      |



NICOLAE IORGA PARK OP  
200 M



LAADSTATIONS



DUURZAME MOBILITEIT





# @EXPO

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

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

De site is vlot bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als via de weg. @EXPO geniet van een snelle en efficiënte verbinding met de rest van de stad via tal van tram- en buslijnen. Op de toekomstige metrolijn die het belangrijkste station van Boekarest verbindt met de internationale luchthaven Henri Coanda komt ook een halte vlak bij de site. Bovendien is het vanaf @EXPO met de auto minder dan 15 minuten rijden naar het stadscentrum of de luchthaven.

Met zijn uiterst performante architectuur en zijn ecodesign zal @EXPO voldoen aan de strengste duurzaamheidsnormen met het oog op het behalen van het BREEAM “Excellent”-certificaat. Het project zal innovatieve technologieën voorzien om de werkingskosten te verlagen en het comfort van de gebruikers te verhogen. Het moet onder meer een intelligent

verlichtingssysteem omvatten, thermisch geactiveerde slibwanden voor een bodemwarmtewisselaar, alsook een GBS-systeem voor de monitoring van alle energiebronnen (stookruimte, koelstation, luchtbehandelingseenheden, distributie van watermiddelen) in functie van de externe omstandigheden (temperatuur en vochtigheid).

De werken zijn in februari 2020 van start gegaan, na de afronding van de aanbestedingsprocedure voor gespecialiseerde aannemers (structuurwerken en speciale funderingen) en de algemene aannemer waarbij gekozen werd voor gerenommeerde lokale en internationale spelers aanwezig op de Roemeense bouwmarkt. De gebouwen B1 en B2 werden eind 2021 opgeleverd.

Ontworpen om aan de eisen van de Roemeense markt te voldoen en in te spelen op de hoge huurvraag, krijgt het project @EXPO nu al veel belangstelling van gerenommeerde huurders. Huurcontracten werden ondertekend met de ondernemingen Gameloft (4.800 m²), ESS (700 m²) en Telekom Romania Mobile Communication S.A. (4.500 m²). Met deze contracten bedraagt de totale verhuurde oppervlakte al meer dan 10.000 m², wat de interesse voor deze grote campus bevestigt en wat overeenstemt met meer dan 50% van de eerste fase van het project.

Er zijn onderhandelingen gaande over de ondertekening van huurcontracten met andere ondernemingen.



Het project @EXPO, pre-gecertificeerd WELL “Platinum” in december 2021, beoogt het behalen van het BREEAM “Outstanding”-certificaat.

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Expozitieilaan, Boekarest, Roemenië                                               |
| Project             | Gemengd geheel: kantoren (53.750 m²) en winkels (950 m²)                          |
| Eigenaar            | NOR Real Estate SRL (100% ATENOR SA)                                              |
| Architect           | Blue Project                                                                      |
| Algemene aanneming  | Voinea Construct – Structure works<br>Ascon Partners – Architecture and MEP works |
| Begin van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2020                                                    |
| Einde van de werken | 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2023                                                    |

PARK HERASTRUU  
OP 500 M

LAADSTATIONS

DUURZAME MOBILITEIT



# UP-SITE BUCHAREST

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

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

UP-SITE BUCHAREST zal 270 appartementen bieden, verdeeld over twee torens van 12 en 25 verdiepingen, boven een gemeenschappelijke benedenverdieping. De appartementen van 2, 3, 4 en 5 slaapkamers zullen uitgerust zijn met dubbele hoogteplafonds en bieden verfijnde en elegante interieurs. UP-SITE BUCHAREST is zonder twijfel een solide beleggingsproduct. Op termijn zullen deze twee torens de hoogste residentiële gebouwen zijn van de Roemeense hoofdstad.

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

Naast zijn unieke ligging en de schitterende uitzichten op de stad, werd dit project ontworpen om het welzijn en de veiligheid van zijn toekomstige bewoners te garanderen. UP-SITE BUCHAREST zal in een reeks diensten voorzien zoals een wellnesscentrum, groenzones, een ondergrondse parking en stockeerruimtes. Het zal ook uitgerust zijn met de nieuwste technologieën op het vlak van veiligheid en comfort (efficiënte gecentraliseerde koel- en verwarmingssystemen met hoog rendement, ventilatiesystemen met warmterugwinning, smart home oplossingen, intelligente meting enz.). Er werd bijzondere aandacht besteed aan de technische specificaties om competitief te blijven en tegelijk de positionering van ATENOR te weerspiegelen, die gericht is op kwalitatieve residentiële producten.

De bouwvergunning werd in mei 2020 verkregen. De werken zijn gestart in april 2021. Op minder dan 5 maand

na de lancering van de verkoopcampagne in november 2020, werd bijna 50% van de appartementen op plan verkocht, met inbegrip van de helft van de penthouses. Het verkoopritme vordert zoals voorzien, meer dan 66% van de appartementen werd reeds voorverkocht.

Het project beantwoordt aan de specifieke eisen van de de KPI's die werden bepaald in het kader van ATENOR's “Green Finance Framework”.

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

UP-SITE BUCHAREST, dat als Green-project werd gelabeld, beoogt de BREEAM “Excellent” certificering.



|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Ligging             | Calea Floreasca, Boekarest, Roemenië                       |
| Project             | Gemengd geheel: woningen (29.300 m²) en winkels (1.950 m²) |
| Eigenaar            | NOR Real Estate srl (100% ATENOR)                          |
| Architecten         | Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos                         |
| Begin van de werken | 2 <sup>de</sup> kwartaal 2021                              |
| Einde van de werken | 3 <sup>de</sup> kwartaal 2023                              |

FLOREASCA MEER  
OP 200 M

LAADSTATIONS





# FLEET HOUSE

Op 6 april 2021 doet ATENOR haar intrede op de Londense markt. Dit eerste project van ATENOR in Londen is een mijlpaal op een toplocatie. Fleet House is gelegen in het oosten van Midtown. Deze wijk, historisch centrum van de Britse pers, kent momenteel een revival waarbij ATENOR's expertise goed van pas komt.

Na een openbare aanbesteding is ATENOR met CITY OF LONDON CORPORATION een «Heads of Terms» overeengekomen voor de verwerving van een erfpacht op het Fleet House-gebouw, gelegen aan New Bridge Street, EC4, een opportuniteit voor de herontwikkeling van zo'n 7.000 m<sup>2</sup>. Dit centrum ligt op loopafstand van het metrostation St Paul (Central Line), met een makkelijke toegang tot de voornaamste stations "Blackfriars" en "City Thameslink".

De aankoopakte is op 17 februari 2022 verleden. De procedure voor de Pre Planning Application (PPA) startte in december 2021 met de stedenbouwkundige diensten van de stad. Momenteel zijn er voorvergaderingen lopende met de aangeduide City Planners voor de indiening van de bouwvergunning volgens een precies tijdschema. De indiening van de bouwaanvraag is gepland voor eind april

2022 met het oog op het behalen van de vergunning in de loop van 2022.

Het project bestaat uit een grondige renovatie, optimaal aangepast aan de recente regelgeving. Daarbij wordt ingespeeld op de verplichtingen betreffende diensten, fietsvoorzieningen, energieprestaties en groene daken. Sommige punten liggen echter gevoeliger bij de onderhandelingen met de stedenbouwkundige diensten. Bij deze onderhandelingen hakt de Planning Consultant in hun team vaak de knoop door in ons voordeel. Verder kan een belangrijk aandeel van de "koolstofbelasting" worden uitgespaard aangezien het project een renovatie en geen sloop-herbouw betreft.

De Londense kantoormarkt kent momenteel een sterke heropleving en bijzondere aandacht wordt besteed aan de hoge ESG-overwegingen. In deze context is het potentieel dat Fleet House biedt dan ook heel aantrekkelijk. Met de aanstelling van een Country Director structureerde ATENOR haar activiteiten ter plaatse.

Het project FLEET HOUSE beoogt het behalen van de BREEAM "Outstanding"- en WELL "Platinum"-certificaten.



|                     |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging             | 8-12 New Bridge Street, EC4. City of London, Verenigd Koninkrijk                |
| Project             | Project met kantoren (5.500 m <sup>2</sup> ) en winkels (1.500 m <sup>2</sup> ) |
| Eigenaar            | 100% ATENOR SA                                                                  |
| Architect           | HOK                                                                             |
| Begin van de werken | 2023                                                                            |
| Einde van de werken | 2025                                                                            |



WAARDECREATIE-  
CYCLUS  
€ 270,45 M  
nieuwe investeringen

“ De positieve resultaten bevestigen de economische veerkracht van ATENOR en de betrouwbaarheid van haar bedrijfsmodel, dat berust op de kwaliteit van de projecten in haar portefeuille en van de inzet van de teams. Het sterke engagement van ATENOR voor een consequente duurzaamheid, via haar denktank ArchiLab, en de groei van de verschillende indicatoren van de waardecreatiecyclus in 2021, onderbouwen, onder voorbehoud van de macroeconomische gevolgen van de huidige dramatische gebeurtenissen in Oekraïne, de continuïteit van een gunstig vooruitzicht. ”

Stéphan Sonnevile SA

BRUTO DIVIDEND\*  
€ 2,54  
per aandeel (+5%)

\*Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 22.04.2022

JAARLIJKS  
RESULTAAT 2021  
€ 38,07 M (+58%)

Ondanks de aanhoudende gezondheidscrisis in 2021 heeft ATENOR een opmerkelijk jaar achter de rug waarin sterk gestegen resultaten werden opgetekend, gediversifieerd op geografisch en functioneel vlak.

Liv -  
De Molens  
DEINZE



# GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2021

## CONFORMITEITSVERKLARING:

De op 31 december 2021 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en bieden een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van ATENOR en de bedrijven in de consolidatiekring.

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

**Sidney D. BENS**  
Chief Financial Officer

**Stéphan SONNEVILLE SA**  
Chief Executive Officer

Square 42  
BELVAL



Inhoud

|                                                           |                                                         |         |                                                 |                                                |     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|
| Verslag van de Raad van Bestuur                           | 141                                                     | Nota 15 | Vorraden                                        | 174                                            |     |
| Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat       | 146                                                     | Nota 16 | Vlottende en vaste financiële activa            | 175                                            |     |
| Geconsolideerde overzicht van de financiële positie       | 147                                                     | Nota 17 | Overige vlottende en vaste activa               | 178                                            |     |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)     | 148                                                     | Nota 18 | Uitgestelde belastingverplichtingen en          |                                                |     |
| Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen | 149                                                     |         | –vorderingen                                    | 178                                            |     |
| Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening        | 150                                                     | Nota 19 | Voorzieningen                                   | 179                                            |     |
| Nota 1                                                    | Belangrijkste boekhoudkundige methodes                  | 150     | Nota 20                                         | Vlottende en vaste financiële passiva          | 180 |
| Nota 2                                                    | Risicobeheer                                            | 158     | Nota 21                                         | Overige vlottende en vaste passiva             | 186 |
| Nota 3                                                    | Gesegmenteerde informatie                               | 162     | Nota 22                                         | Voordelen van het personeel                    | 186 |
| Nota 4                                                    | Bedrijfsresultaten                                      | 164     | Nota 23                                         | IFRS 15 – Informatie                           | 189 |
| Nota 5                                                    | Personeelskosten                                        | 165     | Nota 24                                         | Voorwaardelijke verplichtingen en geschillen   | 189 |
| Nota 6                                                    | Overige bedrijfskosten                                  | 165     | Nota 25                                         | Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting | 190 |
| Nota 7                                                    | Financiële resultaten                                   | 166     | Nota 26                                         | Rechten en verbintenissen                      | 190 |
| Nota 8                                                    | Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen | 167     | Nota 27                                         | Deelnemingen                                   | 191 |
| Nota 9                                                    | Resultaat en dividend per aandeel                       | 168     | Nota 28                                         | Erelonen van de commissaris                    | 192 |
| Nota 10                                                   | Kapitaal                                                | 169     |                                                 |                                                |     |
| Nota 11                                                   | Goodwill en overige immateriële vaste activa            | 170     | Verklaring van de vertegenwoordigers van ATENOR |                                                | 193 |
| Nota 12                                                   | Materiële vaste activa                                  | 171     | Verslag van de Commissaris                      |                                                | 194 |
| Nota 13                                                   | Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode       | 172     | Statutaire rekeningen van ATENOR NV             |                                                | 198 |
| Nota 14                                                   | Verbonden partijen                                      | 173     | Waarderingsregels                               |                                                | 199 |
|                                                           |                                                         |         | Algemene Inlichtingen                           |                                                | 200 |

ATENOR is een naamloze vennootschap opgericht voor een onbepaalde duur.

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

Verslag van de Raad van Bestuur

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 22 april 2022

Dames en heren,

Wij hebben het genoeg u het beheerverslag van het 111<sup>de</sup> maatschappelijk boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2021 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.  
Het geconsolideerd nettoresultaat 2021 bedraagt 38,07 miljoen euro, vergeleken met 24,13 miljoen euro in 2020.

OPBRENGSTEN UIT DE NORMALE BEDRIJFSACTIVITEITEN EN GECONSOLIDEERD RESULTAAT

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2021 bedragen 174,12 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de Vaci Greens E en F gebouwen in Boedapest (€ 94,77 M), (b) de inkomsten uit de verkopen van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, La Sucrerie) voor een totaal van 44,85 miljoen euro, (c) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de projecten Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor een totaal van 22,75 miljoen euro , evenals (d) de huurinkomsten uit de gebouwen University Business Center II (Warschau), Nysdam (Terhulpen), Vaci Greens F (voor verkoop), Arena Business Campus (Boedapest), Cloche d’Or (Renault in Luxemburg) voor een totaalbedrag van 6,05 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 23,21 M) omvatten voornamelijk het saldo van de facturatie van de inrichtingswerken van de Europese Commissie in het gebouw The One (€ 4,02 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (gedeeltelijk overgedragen aan Immo Beaulieu SA) van het gebouw Beaulieu (€ 6,76 M) evenals de herfacturatie van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 4,46 M). De verkopen van de Victoriei 174 (gebouw Dacia) en de NGY (gebouw Hermès Business Campus) –participaties te Boekarest (€ 4,50 M) alsook de opbrengst van de fiscale consolidatie van € 3,39 M vervolledigen de andere operationele opbrengsten.

Het operationeel resultaat bedraagt 64,16 miljoen euro tegenover 40,18 miljoen euro in 2020. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen Vaci Greens E en F (€ 41,74 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (in totaal € 6,74 M), door de voortgangsresultaten van de voorverkochte kantoorgebouwen Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), van het nettoresultaat van de vergoeding voor het vruchtgebruik van het

Beaulieu gebouw (€ 3,58 M) alsook door de netto huurinkomsten voornamelijk uit de gebouwen UBC II, Nysdam en Arena Business Campus (totaal van € 3,51 M).

Het netto financieel resultaat bedraagt -11,90 miljoen euro tegenover -9,89 miljoen euro en 2020. De verhoging van de netto financiële lasten (€ 4,13 M ten opzichte van 2020) is voornamelijk verklaard worden door de verhoging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +151 M t.o.v. 2020). Deze financiële lasten worden gunstig beïnvloed door de stijging van de activeringen (IAS 23; € +2,12 M vergeleken met 2020) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt 11,88 miljoen euro (tegenover € 5,15 M in 2020). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en belastingverplichtingen gelieerd aan de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten en vooral met betrekking tot de projecten Vaci Greens, City Dox, Buzz en Au Fil des Grands Prés (totaal van € 11,22 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het nettoresultaat, aandeel van de groep, voor het boekjaar 38,07 miljoen euro, tegenover 24,13 miljoen euro in 2020.

GECONSOLIDEERDE BALANS

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 301,04 miljoen euro, tegenover 261,21 miljoen euro op 31 december 2020, ofwel 24,45% van het balanstotaal, een stijging van 171 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2020.

Op 31 december 2021 bedroeg de netto geconsolideerde financiële schuld 742,43 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 589,54 miljoen euro op 31 december 2020. Drie operaties hebben het boekjaar gekenmerkt : (a) de emissie in maart 2021 van een obligatielening van het type Green Bond voor een totaal van € 100 M, (b) de gedeeltelijke financiering van het project Cloche d’Or (€ 68 M) en (c) de verkoop van de Roemeense dochteronderneming NGY (project HBC) die toegelaten heeft de financiering ervan te deconsolideren (€ 79,50 M).

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 478,76 miljoen euro en anderzijds uit een



schuld op korte termijn van 355,96 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 92,12 miljoen euro, tegenover 67,89 miljoen euro eind 2020.

De “Gebouwen bedoeld voor verkoop” geboekt als “Voorraad” vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 932,99 miljoen euro, een stijging van 157,28 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2020 (775,71 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van

- de aankoop van de terreinen van de projecten Cloche d’Or (Renault, Luxemburg), Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet II en Lake City (Boedapest) voor een totaal van 237,99 miljoen euro,
- de voortzetting van de werkzaamheden en de studies van de projecten Arena Business Campus, Roseville (Boedapest), Com’Unity en U’Man (Parijs/Bezons), @Expo, UP-site Bucharest (Boekarest), City Dox en Realex (Brussel) en verschillende andere projecten in ontwikkeling voor een totaal van 114,76 miljoen euro en
- de verkoop van appartementen van de projecten City Dox alsook de verkoop van de kantoorgebouwen Dacia, HBC en Vaci Green F die de voorraad doen dalen met 192 miljoen euro.

#### FINANCIERINGSBELEID

ATENOR heeft haar financieel beleid, gericht op diversificatie van haar financieringsbronnen, actief voortgezet, met name via een eerste obligatie-uitgifte die beantwoordt aan de ambitieuze criteria van een overgang naar duurzame financieringsvoorwaarden (Green Retail Bond voor een bedrag van € 100 M, uitgegeven op 19 maart 2021). ATENOR heeft een beroep gedaan op zowel de kapitaalmarkten, de institutionele beleggers als de bankenmarkt. De gespreide looptijden verminderen de herfinancieringsrisico’s wanneer de marktomstandigheden ongunstig zijn. De flexibiliteit van de projectfinanciering, zowel voor het verkrijgen van de vergunningen als tijdens de constructie- en verkoopfase is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren door het gebruik van projectopbrengsten mogelijk te maken. In 2021 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van ATENOR 2,40% tegenover 2,30% in 2020.

ATENOR beschikt over een kredietfaciliteit op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) van 200 miljoen euro die op

31.12.2021 volledig was benut. ATENOR is van plan het gebruik ervan verder te zetten door de voorkeur te geven aan lange looptijden (vanaf twee jaar) ter vervanging van looptijden minder dan twaalf maanden.

Het gebruik van de EMTN-lijn (150 miljoen euro) bedraagt 73,60 miljoen euro per 31 december 2021. ATENOR is ook voornemens het te blijven gebruiken als onderdeel van haar kader voor groene financiering en haar schuldenlast verder te vergroenen. Ze is bereid voorstellen (reverse inquiries) van gekwalificeerde investeerders in behandeling te nemen voor looptijden die in overeenstemming zijn met de Europese ontwikkeling van haar projectenportefeuille.

#### EIGEN AANDELEN

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

Op 31 december 2021, bezat ATENOR LONG TERM GROWTH SA 150.000 ATENOR-aandelen.

Het aantal ATENOR-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedraagt 163.427 (ongewijzigd ten opzichte van december 2020). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2021) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

#### PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

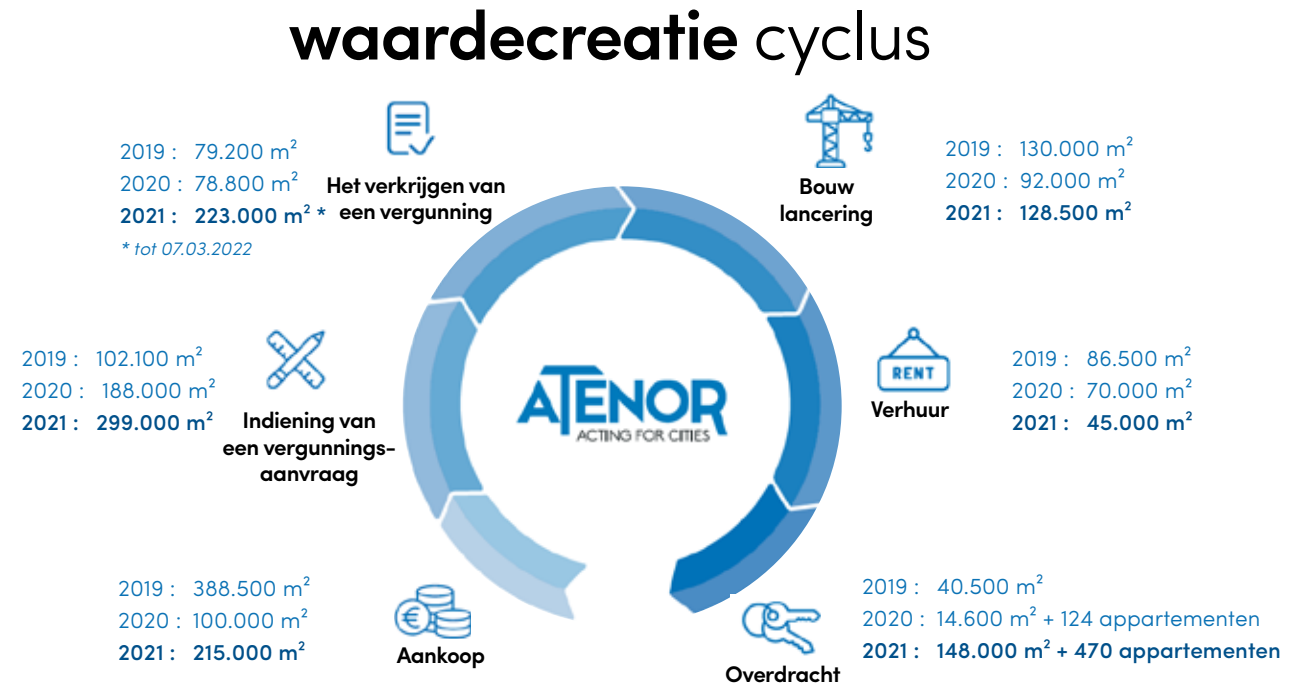
Na de laatste transacties in 2021 telt de portefeuille in totaal 32 projecten in 10 landen, goed voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m<sup>2</sup>.

Alle acquisities werden uitgevoerd in het kader van ons internationale groeiplan, waarbij er in het bijzonder op is gelet dat deze projecten voldoen aan hoge duurzaamheid en certificeringsnormen.

Om het inzicht in onze activiteiten te vergemakkelijken en de evolutie ervan te volgen, geven wij de relevante opmerkingen die moeten worden genoteerd met betrekking tot de activiteiten volgens de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze core business.

#### ALGEMEEN OVERZICHT VAN HET ACTIVITEITSNIVEAU

De onderstaande cijfers vertegenwoordigen bovengrondse bruto m<sup>2</sup> voor het jaar 2021.



**Aankopen:** ATENOR heeft in de loop van het jaar 2021 haar internationaal groeiplan verder gezet.

Het geïnvesteerd bedrag, € 270,45 M, betreft de gecumuleerde acquisitiekosten voor 5 nieuwe projecten: Bakerstreet II en Lake11 in Boedapest, rue Victor Hugo in Parijs, Cloche d’or in Luxemburg en Fleet House in Londen, alsook de verhoging van de participatie in CCN tot 50%. Deze investeringen vertegenwoordigen een totale bovengrondse bruto-oppervlakte van 215.000 m<sup>2</sup> en ondersteunen de winstvooruitzichten.

Deze overnames liggen ook in de lijn van onze wens (tweede fase van het groeiplan) om de identiteit van ATENOR te bevestigen als referentiespeler in de 10 markten waarin we actief zijn.

**Indieningen van vergunningsaanvragen om te bouwen/renoveren:** Het percentage ingediende vergunningsaanvragen, dat aanzienlijk hoger ligt dan in het jaar 2020 (+59%) weerspiegelt het hoge activiteitsniveau van de teams, ondanks de ongunstige gezondheidssituatie die in 2021 nog steeds heerst.

De gemiddelde duur per m<sup>2</sup> voor het verkrijgen van vergunningen bedraagt ongeveer 15 maanden, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de voorgaande jaren.

**Verkrijgen van vergunningen om te bouwen/renoveren:** Het bekomen van bouw/renovatie vergunningen is een essentiële stap in de waardecreatiecyclus voor ATENOR, een stadsontwikkelaar die het stedelijk weefsel aanpast aan de veranderende vraag. Als verwacht gevolg van de internationale groei van de activiteiten,

heeft ATENOR een sterke stijging van de vergunde oppervlakte laten optekenen in 2021 (+180%) tot 223.000 m<sup>2</sup> extra, waardoor het pad wordt geëffend voor resultaten in de komende twee tot drie jaar.

In Brussel zal voor de stedenbouwkundige vergunning voor het Realex-project een nieuwe vergunningsaanvraag moeten worden ingediend zonder, zij het met een vertraging van 18 maanden, het akkoord te hypothekeken dat gesloten werd met de OIB betreffende de verkoop van het nieuwe Conferentiecentrum van de Europese Unie.

**Bouwwerken:** We hanteren een gedifferentieerd beleid inzake het opstarten van bouwwerken zodra de vergunningen zijn verkregen. Het standhouden van de woningmarkt en het herstel van de kantooropname in verschillende landen na de sterke vertraging in 2020, heeft ons ertoe aangezet verschillende werven op te starten voor een extra oppervlakte van 128.500 m<sup>2</sup>. Op 31 december 2021 was 25% van de portefeuille in constructiefase, waarvan meer dan 35% reeds gecommercialiseerd was onder de vorm van voorverhuur- of voorverkoopcontracten.

De schaarste en de stijgende kosten van grondstoffen zijn een realiteit. ATENOR is echter in staat om hetzij contractueel haar bouwkosten binnen de perken te houden, hetzij op commerciële basis deze stijgingen op de vastgoedmarkten te compenseren.

**Verhuren:** Gelet op de algemene vertraging in de take-up van kantoren in 2020 hadden we onze prognoses enkel gericht op de investeringsactiviteit. In de loop van het derde kwartaal zagen wij



in verschillende landen een heropleving van de take-up, waarvan verschillende van onze projecten hebben geprofiteerd, wat extra marge opleverde in voorverkochte projecten. Hoe het ook zij, het telewerken heeft zijn limieten getoond, waardoor de vraag naar nieuwe, zeer **duurzame** kantoorruimten die plaats bieden aan een post covid/covid veilige ofwel New (of ook Hybryd) Way of Working (**NWOW**) wordt gestimuleerd. Deze vraag is in de meeste gevallen moeilijk verenigbaar met het verouderd gebouw.

**Overdrachten:** In overeenstemming met de prioriteit om geïnvesteerd kapitaal te laten roteren, heeft ATENOR in 2021 meerdere belangrijke transacties gesloten, goed voor een totaal van € 317,10 M. Dit bedrag stemt overeen met de som van de ontvangen contanten en de vermindering van de specifieke bankschuld, alleen al wat betreft de projecten Vací Greens F, HBC, Buzz en Dacia One.

De gemiddelde brutomarge die gegenereerd werd door deze 4 overdrachten bedraagt ongeveer € 785/m² voor de volledige duur van hun ontwikkeling, wat ruimschoots hoger is dan de minimaal gemiddelde brutomarge die in het financiële model wordt gehanteerd (€ 400/m²).

Al deze transacties hebben een aanzienlijk effect gehad in termen van resultaat, kaspositie en schuldvermindering. We bereiken ook historische verkooprecords in zowel West- als Centraal Europa. De verkoop van appartementen bedroeg 470 eenheden. De in Hongarije en Roemenië verkochte appartementen zullen echter pas tot het resultaat bijdragen wanneer ze worden opgeleverd, als gevolg van de IFRS 15 boekhoudkundige beginselen.

Een ambitieus en coherent **duurzaamheidsbeleid** dat gebaseerd is op de **ESG**-criteria en concreet wordt uitgevoerd door ArchiLab, de denktank van ATENOR.

- De 4 pijlers van het duurzaamheidsbeleid van ATENOR zijn opgenomen in het Sustainability Report 2021:
- De economische veerkracht,
  - De ecologische bijdrage,
  - De sociale impact,
  - Een uitgebreide governance.

Dit duurzaamheidsbeleid is opgezet binnen de denktank van ATENOR, ArchiLab, die toeziet op de uitvoering en de coherentie ervan. Het behandelt met name de ESG-criteria, referenties die niet meer weg te denken zijn uit de financiële wereld.

Gelet op haar vakgebied als vastgoedontwikkelaar, wordt de milieubijdrage gevalideerd door de certificeringen die bestaan binnen de sector, waarvan we de voorkeur geven aan Breeam voor de kantoren en de energieprestaties voor het residentieel vastgoed. We zien erop toe dat al onze projecten vanaf 2023 “Taxonomy aligned” zijn.

Gelet op haar stedelijke positionering, treedt ATENOR de Sustainable Development Goal 11 volledig bij en ziet ze erop toe een positieve sociale impact te hebben in de steden waar ze actief is. Tot slot op het gebied van corporate governance, worden de goede praktijken die van toepassing zijn op beursgenoteerde ondernemingen uitgebreid naar alle managementdomeinen van de groep.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in dit jaarlijks financieel verslag.

AANDELENOPTIEPLAN

Op 4 maart 2021, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2021) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR. Dit AOP 2021 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 29 maart 2024, van 10 maart tot 31 maart 2025 en van 10 maart tot 31 maart 2026 na elke publicatie van de jaarverslagen.

ANDERE INFORMATIE

De vennootschap heeft geen filiaal, noch een activiteit in R&D.

TOEPASSING VAN DE NIEUWE INTERNATIONALE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN (IFRS).

De financiële informatie van boekjaar 2021 wordt afgesloten en gepresenteerd conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit verslag.

AANWENDING VAN DE WINST (MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN VAN ATENOR SA)

De statutaire jaarrekening van de NV ATENOR vertoont een bedrijfswinst voor het boekjaar van € 68.354.561,94 (tegen € 26.069.455,72 en 2020).

Afgezien van de verrichtingen die in de geconsolideerde rekeningen tot uiting komen, wordt het resultaat van 2021 hoofdzakelijk verklaard door de ontvangst van de dividenden (Atenor Group Participations, City Tower, Mons Properties en Atenor Luxembourg), de boeking van meerwaarden op de verkoop van NGY en Victoriei 174 en de overname van algemene en structurele kosten en financiële lasten die hoofdzakelijk verband houden met de obligatieleningen en CP/MTN- en EMTN-programma's.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2021 goed te keuren en de maatschappelijke winst van ATENOR SA van het boekjaar als volgt aan te wenden:

|                                               |                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Winst van het boekjaar                        | € 68.354.561,94         |
| Overgedragen winst van vorig boekjaar         | € 77.835.997,37         |
| <b>Te bestemmen winstsaldo</b>                | <b>€ 146.190.559,31</b> |
| Tantièmes                                     | € 410.000,00            |
| Toewijzing aan de wettelijke reserve          | € 137.291,50            |
| Toewijzing aan de reserve voor eigen aandelen | € -                     |
| Kapitaalvergoeding                            | € 17.878.666,30         |
| <b>Over te dragen winst</b>                   | <b>€ 127.764.601,51</b> |

VOORSTEL VAN DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 22 april 2022 voorstellen om voor het boekjaar 2021 een bruto dividend van 2,54 euro per aandeel (een stijging met 5% ten opzichte van 2020) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,778 euro per aandeel. Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2022.

- Ex-dividenddatum: 26 april 2022
- Record dividenddatum: 27 april 2022
- Uitbetalingsdatum dividend: 28 april 2022

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft met, onder meer, het remuneratieverslag, de beschrijving van de systemen voor interne controle, van het risicobeheer en de andere reglementaire informatie, wordt verwezen naar de corporate governance statement.

Die maakt integraal deel uit van onderhavig beheersverslag en wordt ook volledig opgenomen in dit jaarverslag.

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

Op datum van 8 maart 2022, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2022) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming komen ten goede aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR. Dit AOP 2022 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie periodes: van 10 maart tot 31 maart 2025, van 10 maart tot 31 maart 2026 en van 10 maart tot 31 maart 2027.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2021.

VOORUITZICHTEN VOOR HET VOLLEDIGE BOEKJAAR 2022

De afgelopen twee jaar is actief gewerkt aan de projectenportefeuille. Het resultaat is dat de projecten daadwerkelijk geëvolueerd zijn in de waardecreatiecyclus, zoals blijkt uit de toename van het aantal m²'s waarvoor een aanvraag werd ingediend en goedgekeurd.

Niettegenstaande de mogelijkheid dat de gezondheidscrisis opnieuw opflakkert of er nieuwe politieke spanningen opduiken, vertoont de vastgoedwereld een aanhoudende vraag naar duurzame gebouwen zowel commercieel (kantoren) als residentieel. Van haar kant is de financiële sector actief op zoek naar investeringen die beantwoorden aan hoge ESG-criteria. Met haar tedelijke, internationale en duurzame positionering in de sector van de vastgoedontwikkeling, bevindt ATENOR zich op het kruispunt van deze eisen en op een opportuun moment.

Deze positionering zal de verdere groei van ATENOR ondersteunen, onder voorbehoud van de macro-economische gevolgen van de huidige dramatische gebeurtenissen in Oekraïne. In dit stadium heeft het conflict geen directe gevolgen voor onze activiteiten. Voor alle duidelijkheid: ATENOR heeft geen zakelijke relaties met Russische of Oekraïense bedrijven of ondernemers. De situatie in Oekraïne heeft de reeds bestaande spanningen op de markten voor bepaalde bouwmaterialen of arbeidskrachten doen toenemen.

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Op 31 december 2021 heeft ATENOR geen enkel materieel geschil.

BESTUUR

- Uw Raad stelt u voor de Bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.
- Het Benoemings- en Remuneratiecomité stelt u voor om de mandaten als Bestuurder van de Sàrl Luxempart Management, vertegenwoordigd door de heer John Penning en SA Stéphan Sonnevile vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile, te vernieuwen. Deze mandaten van drie jaar zijn bezoldigbaar en eindigen na afloop van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 25 april 2025

Terhulpen, 8 mars 2022  
Voor de Raad van Bestuur



# Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

| In duizenden EUR                                                                         | Nota's | 2021            | 2020            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
|                                                                                          |        |                 |                 |
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                                               | 3 & 4  | <b>174 118</b>  | <b>131 989</b>  |
| Omzet                                                                                    |        | 168 068         | 115 230         |
| Huuropbrengsten uit vastgoed                                                             |        | 6 050           | 16 759          |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                                                       | 3 & 4  | <b>23 214</b>   | <b>48 540</b>   |
| Winst (verlies) op afboeking van financiële activa                                       |        | 4 505           | 19 283          |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                              | 4      | 18 703          | 29 261          |
| Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa                                  |        | 6               | -4              |
| <b>Bedrijfskosten (-)</b>                                                                | 3 & 4  | <b>-133 169</b> | <b>-140 353</b> |
| Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)                                                |        | -361 163        | -235 837        |
| Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering                            |        | 314 708         | 184 695         |
| Personeelskosten (-)                                                                     | 5      | -4 776          | -3 021          |
| Donaties aan afschrijvingen (-)                                                          |        | -788            | -619            |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                              |        | -204            | -246            |
| Overige bedrijfskosten (-)                                                               | 6      | -80 946         | -85 325         |
| <b>Bedrijfsresultaat - EBIT</b>                                                          | 3 & 4  | <b>64 163</b>   | <b>40 176</b>   |
| <b>Financiële kosten</b>                                                                 | 7      | <b>-13 478</b>  | <b>-11 438</b>  |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                                            | 7      | <b>1 576</b>    | <b>1 554</b>    |
| <b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b> |        | <b>-2 480</b>   | <b>-1 180</b>   |
| <b>Resultaat vóór belasting</b>                                                          |        | <b>49 781</b>   | <b>29 112</b>   |
| <b>Belastingen op het resultaat (-)</b>                                                  | 8      | <b>-11 880</b>  | <b>-5 148</b>   |
| <b>Resultaat na belasting</b>                                                            |        | <b>37 901</b>   | <b>23 964</b>   |
| Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd                     |        | 0               | 0               |
| <b>Resultaat van het boekjaar</b>                                                        |        | <b>37 901</b>   | <b>23 964</b>   |
| Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)                                           |        | -168            | -165            |
| <b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>                                                  |        | <b>38 069</b>   | <b>24 129</b>   |

| WINST PER AANDEEL (in EUR)                                 | Nota's | 2021      | 2020      |
|------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
|                                                            |        |           |           |
| Totaal aantal uitgegeven aandelen                          | 9      | 7 038 845 | 7 038 845 |
| waarvan eigen aandelen                                     |        | 313 427   | 313 427   |
| Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen |        | 6 724 981 | 6 029 226 |
| Basisresultaat per aandeel                                 | 9      | 5,66      | 4,00      |
| Verwaterd resultaat per aandeel                            | 9      | 5,66      | 4,00      |
| Voorstel van bruto dividend per aandeel                    | 9      | 2,54      | 2,42      |

| Andere elementen van het totaalresultaat (in duizenden EUR)                                              | Nota's | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
|                                                                                                          |        |               |               |
| <b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>                                                                  |        | <b>38 069</b> | <b>24 129</b> |
| <b>Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden:</b> |        |               |               |
| Voordelen van het personeel                                                                              | 22     | -168          | -198          |
| <b>Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden:</b>      |        |               |               |
| Omrekeningsverschillen                                                                                   |        | 18 705        | -12 132       |
| Cash flow hedge                                                                                          | 20     | 183           | -16           |
| <b>Totaalresultaat (aandeel van de groep)</b>                                                            |        | <b>56 789</b> | <b>11 783</b> |
| <b>Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden</b>                                          |        | <b>-168</b>   | <b>-165</b>   |

# Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

| ACTIVA                                                |        |                  |                  | PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN                           |         |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| In duizenden EUR                                      | Nota's | 2021             | 2020             | In duizenden EUR                                    | Nota's  | 2021             | 2020             |
|                                                       |        |                  |                  |                                                     |         |                  |                  |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                   |        | <b>163 092</b>   | <b>127 368</b>   | <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>                        |         | <b>301 043</b>   | <b>261 212</b>   |
| Materiële vaste activa                                | 12     | 4 480            | 3 517            | <b>Eigen vermogen - Groepsaandeel</b>               |         | <b>298 563</b>   | <b>258 564</b>   |
| Immateriële activa                                    | 11     | 25               | 37               | Geplaatst kapitaal                                  | 10      | 133 621          | 133 621          |
| Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode  | 13     | 78 729           | 64 180           | Reserves                                            | 10      | 180 015          | 140 016          |
| Uitgestelde belastingvorderingen                      | 18     | 3 267            | 5 070            | Eigen aandelen (-)                                  | 9 & 10  | -15 073          | -15 073          |
| Overige financiële vaste activa                       | 16     | 56 986           | 49 061           | <b>Minderheidsbelangen</b>                          |         | <b>2 480</b>     | <b>2 648</b>     |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel) | 16     | 19 605           | 5 503            |                                                     |         |                  |                  |
|                                                       |        |                  |                  |                                                     |         |                  |                  |
|                                                       |        |                  |                  | <b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>                          |         | <b>510 036</b>   | <b>482 617</b>   |
|                                                       |        |                  |                  | Langlopende rentedragende verplichtingen            | 20      | 478 580          | 433 001          |
|                                                       |        |                  |                  | Langlopende voorzieningen                           | 19      | 9 526            | 10 903           |
|                                                       |        |                  |                  | Pensioen verplichting                               | 22      | 1 094            | 902              |
|                                                       |        |                  |                  | Afgeleide instrumenten                              | 20      | 184              | 367              |
|                                                       |        |                  |                  | Uitgestelde belastingverplichtingen                 | 18      | 594              | 702              |
|                                                       |        |                  |                  | Kortlopende handelsschulden en overige schulden     | 20      | 18 791           | 33 959           |
|                                                       |        |                  |                  | Overige langlopende passiva                         | 20      | 1 267            | 2 783            |
|                                                       |        |                  |                  | <b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>                          |         | <b>418 735</b>   | <b>314 613</b>   |
|                                                       |        |                  |                  | Kortlopende rentedragende passiva                   | 20      | 355 963          | 224 425          |
|                                                       |        |                  |                  | Kortlopende voorzieningen                           | 19      | 4 512            | 338              |
|                                                       |        |                  |                  | Belastingverplichtingen                             | 21      | 6 995            | 3 499            |
|                                                       |        |                  |                  | Kortlopende handelsschulden en overige schulden     | 20 & 21 | 42 563           | 74 097           |
|                                                       |        |                  |                  | Overige kortlopende passiva                         | 21      | 8 702            | 12 254           |
|                                                       |        |                  |                  | <b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA</b> |         | <b>1 229 814</b> | <b>1 058 442</b> |
|                                                       |        |                  |                  |                                                     |         |                  |                  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                               |        | <b>1 066 722</b> | <b>931 074</b>   |                                                     |         |                  |                  |
| Voorraden                                             | 15     | 932 994          | 775 706          |                                                     |         |                  |                  |
| Overige financiële vlottende activa                   | 16     | 1 523            | 37 751           |                                                     |         |                  |                  |
| Belastingvorderingen                                  | 17     | 3 755            | 1 751            |                                                     |         |                  |                  |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen             | 16     | 24 770           | 79 052           |                                                     |         |                  |                  |
| Betalingen van voorschotten, vlottende                | 17     | 25               | 15               |                                                     |         |                  |                  |
| Kas en kasequivalenten                                | 16     | 90 881           | 30 713           |                                                     |         |                  |                  |
| Overige vlottende activa                              | 17     | 12 774           | 6 086            |                                                     |         |                  |                  |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>                              |        | <b>1 229 814</b> | <b>1 058 442</b> |                                                     |         |                  |                  |



# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Indirecte methode)

| In duizenden EUR                                                 | Nota's | 2021            | 2020            |
|------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>Bedrijfsverrichtingen</b>                                     |        |                 |                 |
| Resultaat groepsaandeel                                          |        | 38 069          | 24 129          |
| Resultaat van de minderheidsbelangen                             |        | -168            | -165            |
| Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast |        | 2 480           | 1 180           |
| Rentelasten                                                      |        | 11 617          | 9 794           |
| Rentebaten                                                       |        | -1 569          | -302            |
| Actuele belastingen                                              | 8      | 10 013          | 8 219           |
| Resultaat van het boekjaar                                       |        | 60 442          | 42 855          |
| Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)                      |        | 788             | 619             |
| Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)                |        | 204             | 246             |
| Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen                        |        | -299            | 5 264           |
| Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)                       |        | -551            | 5 245           |
| Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)                 | 8      | 1 867           | -3 071          |
| Resultaat op overdrachten van activa                             |        | -4 511          | -19 279         |
| Stock options plans / IAS 19                                     |        | 0               | -1 177          |
| Aanpassingen van niet-monetaire posten                           |        | -2 502          | -12 153         |
| Wijziging in voorraden                                           |        | -320 830        | -184 954        |
| Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen           |        | 80 562          | 20 082          |
| Wijziging in handelsschulden                                     |        | 8 199           | 8 287           |
| Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen                   |        | 384             | -71             |
| Wijziging in de overige vorderingen en schulden                  |        | -34 913         | 28 518          |
| Wijzigingen van het werkkapitaal                                 |        | -266 598        | -128 138        |
| Ontvangen rente                                                  |        | 1 569           | 302             |
| Belastingen op het resultaat - betaalde                          |        | -8 524          | -7 911          |
| Belastingen op het resultaat - ontvangen                         |        | 230             | 0               |
| <b>Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie</b>                 |        | <b>-215 383</b> | <b>-105 045</b> |
| <b>Investeringsverrichtingen</b>                                 |        |                 |                 |
| Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa           |        | -656            | -759            |
| Aanschaffing van financiële vaste activa                         |        | -46 898         | -5 684          |
| Nieuwe toegestane leningen                                       |        | -8 005          | -36 566         |
| Subtotaal van de aangekochte investeringen                       |        | -55 559         | -43 009         |
| Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa           |        | 6               | 5               |
| Overdrachten van financiële vaste activa                         |        | 71 752          | 0               |
| Terugbetaling van leningen                                       |        | 85              | 0               |
| Subtotaal van de verkochte investeringen                         |        | 71 843          | 5               |
| <b>Toename (afname) van de investeringsthesaurie</b>             |        | <b>16 284</b>   | <b>-43 004</b>  |
| <b>Financieringsverrichtingen</b>                                |        |                 |                 |
| Kapitaalverhoging                                                |        | 0               | 76 006          |
| Nieuwe leningen                                                  | 20     | 309 743         | 216 483         |
| Terugbetaling van leningen                                       | 20     | -54 900         | -98 144         |
| Betaalde rente                                                   |        | -8 904          | -9 191          |
| Dividenden uitbetaald door de moeder vennootschap                | 9      | -16 272         | -12 284         |
| Tantièmes uitbetaald voor bestuurders                            |        | -410            | -256            |
| <b>Toename (afname) van de financieringsthesaurie</b>            |        | <b>229 257</b>  | <b>172 614</b>  |
| <b>Nettowijziging over de periode</b>                            |        | <b>30 158</b>   | <b>24 565</b>   |
| Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar                       |        | 67 887          | 45 447          |
| Netto schommeling van de kas                                     |        | 30 158          | 24 565          |
| Effect van de wisselkoersvariatie                                |        | -5 929          | -2 125          |
| Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar                        | 16     | 92 116          | 67 887          |

## De hoogtepunten van de kasstromen 2021 zijn vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 215,38 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de verwerving van nieuwe projecten en de ontwikkelingen van lopende projecten (zie ook Nota 15);
- de geldelijke middelen van investering, een nettostijging van 15,19 miljoen euro, als gevolg van de overdracht van 2 Roemeense deelnemingen, NGY Propertiers Investment (HBC-project) en Victoriei 174 Business (Dacia-project), gecompenseerd door de bijkomende verwervingen van aandelen in de deelneming CCN Development en door de leningen gelieerde ondernemingen (zie ook Nota 13); en
- de geldelijke middelen van financiering, die een stijging kennen van 230,35 miljoen euro door de inschrijving op nieuwe leningen (voornamelijk door de uitgifte van twee obligatieleningen voor een totaal van 100 miljoen euro en de bankfinancieringen).

Ter herinnering, in 2020 waren de kasstromen vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 105,04 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de ontwikkelingen van de lopende projecten (zie ook Nota 15);
- de geldelijke middelen van investering, met een afname van 43 miljoen euro als gevolg van de verwerving van De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade en Laakhaven Verheeskade II en aan laatstgenoemde verstrekte leningen (zie ook Nota 13); en
- de geldelijke middelen van financiering, die een nettostijging kennen van 172,61 miljoen euro door de inschrijving op nieuwe leningen (voornamelijk door de uitgifte van twee obligatieleningen voor een totaal van 100 miljoen euro en de bankfinancieringen) en de kapitaalverhoging (+ € 76,01 miljoen) gedurende het boekjaar 2020.

# Geconsolideerd wijzigingoverzicht van het eigen vermogen

| In duizenden EUR                                        | Nota's  | Geplaatst kapitaal | Emissie-premies | Hedging reserves | Eigen aandelen | Geconso-lideerde reserves | IAS 19R reserves | Omreke-ningsver-schillen | Minder-heids-belangen | Totaal eigen vermogen |
|---------------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|---------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>2020</b>                                             |         |                    |                 |                  |                |                           |                  |                          |                       |                       |
| <b>Saldo per 01.01.2020</b>                             |         | <b>57 631</b>      | <b>-</b>        | <b>-351</b>      | <b>-15 073</b> | <b>162 795</b>            | <b>-643</b>      | <b>-20 108</b>           | <b>2 797</b>          | <b>187 048</b>        |
| Resultaat van het boekjaar                              |         | -                  | -               | -                | -              | 24 129                    | -                | -                        | -165                  | 23 964                |
| Andere elementen van het totaalresultaat <sup>(1)</sup> |         | -                  | -               | -16              | -              | -                         | -198             | -12 132                  | -                     | -12 346               |
| <b>Totaalresultaat</b>                                  |         | <b>-</b>           | <b>-</b>        | <b>-16</b>       | <b>-</b>       | <b>24 129</b>             | <b>-198</b>      | <b>-12 132</b>           | <b>-165</b>           | <b>11 618</b>         |
| Kapitaalverhoging                                       |         | 14 408             | 61 582          | -                | -              | -                         | -                | -                        | -                     | 75 990                |
| Uitbetaalde dividenden                                  | 9       | -                  | -               | -                | -              | -12 284                   | -                | -                        | -                     | -12 284               |
| Eigen aandelen                                          | 10 & 22 | -                  | -               | -                | -              | -                         | -                | -                        | -                     | -                     |
| Betalingen op basis van de aandelen / waardering        |         | -                  | -               | -                | -              | -1 176                    | -                | -                        | -                     | -1 176                |
| Andere                                                  |         | -                  | -               | -                | -              | -                         | -                | -                        | 16                    | 16                    |
| <b>Saldo per 31.12.2020</b>                             |         | <b>72 039</b>      | <b>61 582</b>   | <b>-367</b>      | <b>-15 073</b> | <b>173 464</b>            | <b>-841</b>      | <b>-32 240</b>           | <b>2 648</b>          | <b>261 212</b>        |
| <b>2021</b>                                             |         |                    |                 |                  |                |                           |                  |                          |                       |                       |
| <b>Saldo per 01.01.2021</b>                             |         | <b>72 039</b>      | <b>61 582</b>   | <b>-367</b>      | <b>-15 073</b> | <b>173 464</b>            | <b>-841</b>      | <b>-32 240</b>           | <b>2 648</b>          | <b>261 212</b>        |
| Resultaat van het boekjaar                              |         | -                  | -               | -                | -              | 38 069                    | -                | -                        | -168                  | 37 901                |
| Andere elementen van het totaalresultaat <sup>(1)</sup> |         | -                  | -               | 183              | -              | -                         | -168             | 18 705                   | -                     | 18 720                |
| <b>Totaalresultaat</b>                                  |         | <b>-</b>           | <b>-</b>        | <b>183</b>       | <b>-</b>       | <b>38 069</b>             | <b>-168</b>      | <b>18 705</b>            | <b>-168</b>           | <b>56 621</b>         |
| Kapitaalverhoging                                       |         | -                  | -               | -                | -              | -                         | -                | -                        | -                     | -                     |
| Uitbetaalde dividenden                                  | 9       | -                  | -               | -                | -              | -16 272                   | -                | -                        | -                     | -16 272               |
| Eigen aandelen                                          | 10 & 22 | -                  | -               | -                | -              | -                         | -                | -                        | -                     | -                     |
| Betalingen op basis van de aandelen / waardering        |         | -                  | -               | -                | -              | -                         | -                | -                        | -                     | -                     |
| Andere                                                  |         | -                  | -               | -                | -              | -518                      | -                | -                        | -                     | -518                  |
| <b>Saldo per 31.12.2021</b>                             |         | <b>72 039</b>      | <b>61 582</b>   | <b>-184</b>      | <b>-15 073</b> | <b>194 743</b>            | <b>-1 009</b>    | <b>-13 535</b>           | <b>2 480</b>          | <b>301 043</b>        |

<sup>(1)</sup> De Groep is eigenaar van verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. De Groep koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De positieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door het uit de perimeter halen van 2 Roemeense entiteiten en de verkoop van het Hongaars project Vaci Greens F (+21,25 miljoen euro), getemperd door de koersdaling van de HUF en de RON in de loop van het jaar (- 2,54 miljoen euro). Zie ook Nota 16 (Financiële activa) en Nota 2 (Risicobeheer).

Het verschil van het eigen vermogen van boekjaar 2021 wordt voornamelijk gekenmerkt door het totale algemene resultaat van het jaar (56,62 miljoen euro) verminderd met de uitbetaling van de dividenden (-16,27 miljoen euro).



# Nota’s betreffende de geconsolideerde jaarrekening

► **NOTA 1 – BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES**

**1. VOORBEREIDINGSBASIS**

Verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2021, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2020.

**Covid-19 Verklaring**

De Covid 19-pandemie heeft geen invloed gehad op de waarderingsregels. Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting in het beheersverslag (zie hierboven).

**Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021:**

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 *Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2*
- Aanpassingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19*
- Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021).

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en wijzigingen van de oude normen en interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn in 2021, hebben geen aanzienlijke directe impact gehad op de door de onderneming opgegeven cijfers.

**Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2021:**

- Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het*

- conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

ATENOR heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen. ATENOR vervolgt zijn analyse van de eventuele impact van deze nieuwe normen en interpretaties. De toekomstige toepassing van de nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties waarvan de inwerkingtreding is vastgelegd op 1 januari 2022, zou geen significante impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële staten van ATENOR.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 21 maart 2022.

**2. BELANGRIJKE CONSOLIDATIEPRINCIPES EN BOEKHOUDPRINCIPES**

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van ATENOR SA en haar dochterondernemingen waarover zij direct of indirect zeggenschap heeft, en haar belangen in joint ventures.

- Er is sprake van zeggenschap in een dochteronderneming wanneer de Groep:
- de macht heeft over de deelname;
  - blootgesteld is aan of recht heeft op een variabel rendement uit hoofde van haar deelneming in het bedrijf;
  - de mogelijkheid heeft haar macht uit te oefenen om de hoogte van het rendement te beïnvloeden.

Als algemene regel geldt dat zeggenschap wordt verondersteld te

bestaan wanneer de Groep ten minste 50% van de aandelen bezit.

Dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap wordt verworven tot de datum waarop de zeggenschap verloren gaat. Transacties en resultaten binnen de groep worden geëlimineerd. Een joint venture is een contractueel overeengekomen samenwerkingsverband waarbij de Groep en een of meer partijen gezamenlijke zeggenschap hebben over het bedrijvenrechten hebben op de netto activa van het bedrijf. Er is sprake van gezamenlijke zeggenschap wanneer alle partijen die de zeggenschap delen in onderling overleg moeten handelen en de beslissingen over de relevante activiteiten van de gemeenschappelijke onderneming unaniem moeten nemen.

Joint ventures worden geboekt volgens de vermogensmutatie-methode. Volgens deze methode worden deelnemingen aanvankelijk tegen kostprijs geboekt. Deze waarde wordt vervolgens aangepast om rekening te houden met het aandeel van de Groep in de niet-uitgekeerde winsten of verliezen sinds de overname.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen en joint ventures worden opgesteld voor dezelfde verslagperiode als die van ATENOR SA. Er worden uniforme waarderingsregels toegepast.

De geconsolideerde financiële staten zijn voorbereid op basis van de historische kostprijs uitgezonderd bepaalde financiële instrumenten die geboekt zijn volgens de overeenkomst van de reële waarde, in overeenstemming met de verwerking van de verschillende categorieën van financiële activa en verplichtingen gedefinieerd door de norm IFRS 9.

De financiële staten zijn weergegeven in duizenden euro's en afgerond tot het dichtste duizendtal.

De geconsolideerde balans bevat een indeling van de activa en passiva in vlottende en niet-vlottende activa. Deze indeling is gebaseerd op de duur. Wanneer deze periode korter is dan of gelijk is aan 12 maanden, worden de activa en passiva geboekt als «kortlopend». Wanneer de looptijd meer dan 12 maanden bedraagt, worden zij opgenomen onder «niet-kortlopend».

**2.1. Materiële vaste activa**

Materiële vaste activa worden geboekt als het waarschijnlijk is dat er toekomstige economische voordelen in verband met dit element ontstaan voor de Groep en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd.

De materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing van de bepalingen betreffende de depreciaties van activa (IAS 36) en aan de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16). De terreinen, installaties en machines die worden aangehouden met het oog op het gebruik ervan bij de productie van goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden

oorspronkelijke gewaardeerd aan de aankoopwaarde, met aftrek van de samengevoegde afschrijvingen en eventuele toegekende waardeverliezen.

De aankoopwaarde bevat alle rechtstreeks te boeken lasten die nodig zijn opdat de activa de functies zouden kunnen vervullen waarvoor ze bedoeld zijn. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur en op jaarbasis geraamd, met aftrek van de restwaarde als deze aanzienlijk is. De kosten van leningen worden desgevallend geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden waarin IAS 23 voorziet. De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop ze klaar zijn voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, wanneer deze aanzienlijk is. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijvingen (-)".

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Gebouwen                    | 20 - 33 jaar                                  |
| Installaties en uitrusting  | 10 - 15 jaar                                  |
| Machines                    | 3 - 8 jaar                                    |
| Informaticamateriaal        | 3 - 10 jaar                                   |
| Meubilair                   | 2 - 10 jaar                                   |
| Rollend materieel           | 4 jaar                                        |
| Inrichting gehuurde lokalen | over de duur van de huurovereenkomst (9 jaar) |

De winst of het verlies als gevolg van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa stemt overeen met het verschil tussen de opbrengst van de verkoop en de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Er wordt verondersteld dat de levensduur van terreinen onbeperkt is, ze worden derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven worden geboekt op de resultatenrekening op het ogenblik waarop ze gedaan worden. Een dergelijke uitgave wordt pas geactiveerd wanneer duidelijk kan worden aangetoond dat ze heeft geleid tot een verhoging van de verwachte toekomstige economische voordelen van de materiële vaste activa ten opzichte van de normale prestaties die oorspronkelijk werden geraamd.

**2.2. Immateriële vaste activa (andere dan goodwill)**

De immateriële vaste activa worden oorspronkelijk gewaardeerd aan hun kost. De immateriële vaste activa worden ondergebracht bij het actief als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die aan de activa worden toegekend naar de onderneming gaan en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd. Na hun oorspronkelijke boeking worden de immateriële vaste activa geraamd aan de kost verminderd met het totaal van de afschrijvingen en met het totaal van de depreciaties van activa.

De immateriële vaste activa van ATENOR bevatten vooral software.

De immateriële vaste activa hebben een bepaalde economische levensduur en worden bijgevolg afgeschreven volgens de lineaire



methode op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijving (-)".

#### Waardeverminderingen van materiële en immateriële vaste activa :

Behalve voor de immateriële vaste activa in aanbouw die worden onderworpen aan een jaarlijkse waardeverliestest, maken de materiële en immateriële vaste activa enkel het voorwerp uit van een waardeverliestest wanneer er een aanwijzing bestaat dat hun boekhoudkundige waarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik (nutswaarde) of door hun verkoop (reële waarde min de kosten van de verkoop).

Indien een actief geen kasstromen genereert onafhankelijk van die van andere activa, gaat de Groep over tot een raming van het invorderbare bedrag van de kasstroom genererende eenheid (KGE) waartoe dit actief behoort. De invorderbare waarde is de hoogste waarde tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde.

De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of die betaald zou worden voor de overdracht van een passief tijdens een normale transactie tussen de marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

De nutswaarde is de huidige waarde van de toekomstige kasstromen die kunnen voortvloeien uit een actief of een KGE.

Een waardeverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde van een actief of een KGE zijn invorderbare waarde overschrijdt.

Wanneer een waardeverlies later wordt geboekt, wordt de boekwaarde van het actief of van een KGE verhoogd tot de raming herzien met zijn invorderbare waarde, zonder echter hoger te zijn dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen enkele waardevermindering was geboekt voor dit actief of dit KGE in de loop van de eerdere boekjaren.

#### 2.3. Goodwill

De goodwill vormt het verschil tussen de aankoopkost die werd bepaald bij een hergroepering van ondernemingen en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de activa, verplichtingen en de eventuele verworven identificeerbare verplichtingen.

Wanneer de controle verkregen wordt over één of meerdere entiteiten die geen "business" vormen, wordt de hergroepering niet beschouwd als "business combination". Wanneer het gaat om een groep activa of netto activa die geen "business" vormen, worden de kosten verdeeld tussen de individuele activa en de passiva die geïdentificeerd kunnen worden op basis van hun reële waarde op de datum van de acquisitie.

En een dergelijke verwerving van activa geeft geen aanleiding tot de opname van een goodwill. Dit overschot wordt niet afzonderlijk

opgenomen als "goodwill", maar wordt verdeeld tussen de identificeerbare activa en passiva op basis van hun betreffende reële waarde op de overnamedatum. Kortom, de overgedragen activa staan op de balans van de koper aan hun reële waarde vermeerderd met de betaalde "hogere prijs", zonder erkenning van uitgestelde belastingen.

#### 2.4. Niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op hun overdracht en beëindigde bedrijfsactiviteit

De Groep boekt een niet-courant actief (of een hele entiteit die bedoeld is om te worden afgestaan) als een bezit met het oog op verkoop, indien de boekhoudkundige waarde ervan voornamelijk wordt of zal worden gedekt door middel van een verkooptransactie in plaats van door voortgezet gebruik.

De niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op verkoop, worden gewaardeerd aan de boekhoudkundige waarde of aan de reële waarde verminderd met de verkoopkosten, afhankelijk van wat lager is.

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een kasstroom genererende eenheid (of groep van eenheden) die werd afgestaan of die wordt aangehouden om te worden afgestaan. Ze wordt op de resultatenrekening geboekt onder één bedrag en de activa en passiva ervan worden in de balans apart van de andere activa en passiva weergegeven.

#### 2.5. Voorraden

De voorraden bestaande uit vastgoedprojecten worden gewaardeerd op laagste kost of aan de netto verkoopwaarde. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs die wordt geraamd in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten op het einde en de kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

De kostprijs omvat de aankoopkosten en de directe en indirecte kosten voor de transformatie of ontwikkeling, desgevallend met inbegrip van de financieringskosten.

Alle projecten in ontwikkeling in de vreemde landen blijven gevaloriseerd in voorraad volgens de aankooprijzen en de marktprijzen met betrekking tot de studies en de bouwkosten. Alle actieve maatregelen die bijdragen tot een goed einde van het project vertalen de creatie van waarde die ATENOR toevoegt en rechtvaardigen het behoud van een activawaarde "at cost" zolang het project laat zien dat het haalbaar en rendabel is, ongeacht de wisselvalligheid van de marktwwaarden.

Een stopgezet project en/of een project waarvan de netto realisatiewaarde lager is dan de boekhoudkundige nettowaarde in voorraad, wordt verbeterd door de juiste waarde.

Door de haalbaarheidsstudies (kostprijs, verhuurprijs, vrijgaveparameters) van de projecten regelmatig te updaten, kan men

controleren in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de evolutie van de economische en financiële omstandigheden. Deze raming van het resultaat per project houdt dan ook het wisselrisico in als haalbaarheidsparameter van elk van de projecten.

Het bedrag van elke afschrijving van voorraden om ze terug te brengen tot hun netto opbrengstwaarde en alle verliezen van voorraden worden geboekt als lasten van de periode waarin de waardevermindering of het verlies plaatsvindt. Het bedrag van elke overname van een afschrijving van voorraden voortvloeiend uit een toename van de netto opbrengstwaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag van de voorraden opgenomen als last in de periode waarin de overname plaatsvindt.

#### 2.6 Voorzieningen

Een voorziening wordt aangelegd wanneer de Groep hiertoe wettelijk of impliciet verplicht is op de balansdatum en uiterlijk bij de goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening door de Raad van Bestuur. De geregistreerde voorzieningen voldoen aan de drievoudige voorwaarden dat ze moeten voortvloeien uit een transactie of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan, dat ze naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een uitgaande kasstroom en dat deze uitgaande kasstroom op een betrouwbare manier moeten kunnen worden geraamd.

De voorzieningen moeten worden bijgewerkt om rekening te houden met het verstrijken van de tijd. Elk jaar herziet ATENOR de bij-werkings-percentages die worden gebruikt voor elk van deze voorzieningen.

Bij de toepassing van evaluatieregels is de samenstelling van de voorzieningen voor te betalen lasten een materie die ter beoordeling wordt voorgelegd.

Wat de risico's en verbintenissen betreft waarvoor een effectieve uitbetaling wordt betwist en weinig waarschijnlijk wordt bevonden, geeft ATENOR de kwalitatieve indicaties in Nota's 2, 24 en 26 (Risicobeheer, Geschillen en Rechten en verbintenissen).

#### 2.7 Financieringskosten

De financieringskosten die aan de verwerving, de bouw of de productie van een in aanmerking komend actief toe te kennen zijn, worden opgenomen in de kost van die activa.

Een in aanmerking komend actief is een actief dat een lange voorbereidingsperiode vereist voordat het kan worden gebruikt of verkocht. De gebouwen bedoeld voor verkoop geboekt bij voorraden, beantwoorden aan dit criterium omdat de studies, de bouw en de verkoop enkele jaren in beslag kunnen nemen.

Het tarief dat wordt gehanteerd om deze kost te bepalen, stemt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op specifieke of algemene leningen aangegaan om de betrokken vastgoedprojecten te financieren.

ATENOR start de kapitalisatie van de leningskosten zodra de nodige vergunningen voor de voorbereiding van het actief zijn uitgereikt en de werf werkelijk werd opgestart.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt opgeschort tijdens lange periodes waarin het normale verloop van de ontwikkeling van het project wordt onderbroken.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt stopgezet in het geval van verkoop van wooneenheden en kantoren in aanbouw.

#### 2.8 Financiële instrumenten

##### 2.8.1 Classificatie en eerste waardering van financiële activa en verplichtingen:

Financiële activa en passiva worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, behalve handelsvorderingen die tegen transactiewaarde worden gewaardeerd op voorwaarde dat het contract geen significante financieringscomponent heeft.

Transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van dat financieel actief of die financiële verplichting worden, naar gelang van het geval, opgeteld bij of afgetrokken van de reële waarde van de financiële activa of verplichtingen (behalve voor financiële activa of verplichtingen die worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening).

Financiële activa omvatten leningen aan verbonden partijen, vorderingen, met inbegrip van handels- en andere vorderingen, gldmiddelen en kasequivalenten.

Financiële verplichtingen omvatten handelsschulden, financiële leningen en afgeleide financiële instrumenten.

Aan- en verkopen van financiële activa worden opgenomen op de transactiedatum.

Financiële activa en passiva worden gesaldeerd en het nettobedrag wordt in de geconsolideerde balans opgenomen indien er een thans afdwingbaar juridisch recht is om de opgenomen bedragen te salderen en indien het voornemen bestaat om op nettobasis af te wikkelen, de activa te realiseren en de passiva gelijktijdig af te wikkelen.

##### 2.8.2 Waardering van financiële activa na de eerste opname

De financiële activa van de Groep worden in twee categorieën ingedeeld:

- (a) Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
- (b) Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening

(a) Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs :

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs worden vervolgens



gewaardeerd volgens de effectieve-rentemethode (EIR) en zijn onderhevig aan waardevermindering. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer het actief van de balans wordt verwijderd, wordt gewijzigd of een waardevermindering ondergaat.

De financiële activa van de Groep tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, leningen aan een geassocieerde deelneming en andere vaste activa.

*(b) Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening*

De enige financiële activa die vervolgens worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening zijn afgeleide instrumenten waarbij de positie positief is en de vastgoedcertificaten van Beaulieu. Zie financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening in 2.8.3.

**2.8.3 Waardering van financiële verplichtingen na de eerste opname**  
Ten behoeve van de waardering na de eerste opname worden financiële verplichtingen in twee categorieën ingedeeld:

- (a) Financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.
- (b) Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs

*(a) Financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening*

Financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening omvatten alleen afgeleide financiële instrumenten. Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die kasstroomafdekkingen zijn, worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Het niet-effectieve deel wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Veranderingen in de reële waarde van derivaten die zijn aangewezen en in aanmerking komen als reële-waardeafdekkingen, worden opgenomen in de winst- en verliesrekening, samen met veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die zijn toe te schrijven aan het afgedekte risico.

Afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen als financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening wanneer de reële waarde positief is en als financiële verplichtingen wanneer de reële waarde negatief is.

*(b) Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs*

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsschulden en financiële leningen. Na de eerste opname worden rentedragende leningen vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

Voor financiële leningen worden de financiële kosten, met inbegrip van te betalen premies en honoraria, ten laste van het resultaat genomen over de periode waarin zij beschikbaar zijn, met uitzondering van de kosten van leningen die verband houden met in aanmerking komende activa.

#### 2.8.4 Niet langer opnemen in de balans

Een financieel actief wordt pas van de balans verwijderd als de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen of als het actief en nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom aan een andere partij worden overgedragen. Wanneer een financieel actief niet langer in de balans wordt opgenomen, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen en de te ontvangen vergoeding in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Een financiële verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen wanneer de verplichtingen zijn nagekomen, zijn geannuleerd of aflopen. Het verschil tussen de boekwaarde van de niet langer opgenomen financiële verplichting en de betaalde en te betalen vergoeding, met inbegrip van overgedragen niet-monetaire activa of aangegane verplichtingen, wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

#### 2.8.5 Waardevermindering van financiële activa

Een model van verwachte kredietverliezen wordt toegepast op financiële activa die niet worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

De volgende activa zijn opgenomen in de beoordeling op mogelijke waardevermindering:

- Handelsvorderingen
- Contractuele activa
- Vorderingen op korte en lange termijn en leningen aan verbonden partijen
- Geldmiddelen en kasequivalenten

Voor handelsvorderingen en activa uit hoofde van contracten, wordt de vereenvoudigde methode gebruikt, d.w.z. meting van het verwachte verlies over de gehele looptijd (IFRS 9.5.5.15). Voor andere financiële activa wordt een beoordeling gemaakt van het verwachte verlies over een periode van 12 maanden.

Op elke balansdatum wordt een risicobeoordeling uitgevoerd om na te gaan of het aan het financieel actief verbonden kredietrisico sinds de eerste opname niet aanzienlijk is toegenomen.

De verwachte kredietverliezen worden voor elk financieel actief afzonderlijk beoordeeld en zijn over het algemeen niet materieel gezien de bestaande zekerheden (fysieke activa, effecten, aanbetalen, diverse garanties).

#### 2.8.6. Reële waarde

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

**Niveau 1:** prijsnoteringen op actieve markten

Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt, stemt de juiste waarde overeen met de notering op de afsluitingsdatum.

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

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

**Niveau 3:** Niet waarneembare marktgegevens

Voor elke categorie van financiële instrumenten vermeldt ATENOR de methoden die zijn toegepast om de reële waarde te bepalen:

De reële waarde van geldmiddelen en kasequivalenten, handelsvorderingen, handelsschulden, opgebouwde vergoedingen en beloningen en andere overlopende posten wordt geacht gelijk te zijn aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten wegens hun korte looptijd en weerspiegelt de verkoopprijzen van de onroerende goederen en andere activa die in de compromissen en akten zijn vervreemd.

De reële waarde van niet-genoteerde, voor verkoop beschikbare financiële activa wordt geschat op hun boekwaarde, rekening houdend met de ontwikkeling van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersovereenkomsten. Hun bedrag is niet significant.

Naar gelang van de looptijd worden de financiële schulden gewaardeerd op basis van de geactualiseerde kasstromen of tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentevoet, die door de overeenkomsten en de geleende bedragen wordt gerechtvaardigd.

#### 2.9. Wisselrisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa en beschouwt de munteenheid van elk land als de "functionele" valuta in de zin van IAS 21 die handelt over de "gevolgen van wisselkoerswijzigingen van vreemde valuta" in de individuele overzichten van elke entiteit en bepaalt op welke manier de financiële staten van buitenlandse dochterondernemingen die in een andere valuta aangehouden worden, in euro (de presentatievaluta) moeten worden omgerekend. Het gebruik van de lokale valuta als functionele munt werd gekozen op basis van de operationele uitvoeringsbehoeften van de projecten.

De groep is blootgesteld aan de wisselkoersschommelingen van de landen waarin hij actief is. Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta, tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Bij het afsluiten van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die ontstaan bij deze omrekening worden opgenomen in de resultatenrekening, met uitzondering van de

aanpassing uitgevoerd voor de intercompany voorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De omrekeningsverschillen die ontstaan bij omrekening van de financiële staten van de dochterondernemingen van functionele valuta (plaatselijke valuta) in consolidatiedeviezen worden rechtstreeks geboekt in de rubriek omrekeningsverschillen eigen vermogen.

De Groep past hedge accounting toe volgens IFRS 9. De omrekeningsverschillen op de afdeckingsposities of afgedekte instrumenten worden rechtstreeks verwerkt volgens reële waarde in het eigen vermogen voor wat betreft de afdekking van de kasstromen.

Raadpleeg "Nota 16 – Vlottende en vaste financiële activa" voor meer informatie

#### 2.10. Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie heeft zowel wat de interne reporting als de externe communicatie betreft betrekking op slechts één activiteitssector, namelijk de ontwikkeling van vastgoedprojecten (kantoorgebouwen en woningen, waarbij de retail activiteit ondergeschikt is aan de twee eerstgenoemde). Deze activiteit wordt voorgesteld, beheerd en gecontroleerd per project. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

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

#### 2.11. Opbrengsten uit activiteiten

ATENOR is betrokken in complexe transacties op het vlak van vastgoed waarvan de resultaten worden toegekend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds. De principes voor toekenning van de inkomsten zijn zowel van toepassing voor "share deal"- als "asset deal"-operaties voor de verkoop van gebouwen waarvan de bouw reeds volledig is afgerond, die nog gebouwd moeten worden of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

Deze boekhoudprincipes worden toegepast in het licht van de principes van de IFRS 15 (Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten) wat betreft de voorafgaande erkenning van de opbrengsten, rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar, of op de verkoop van goederen met de erkenning van de inkomsten op het ogenblik van de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van het eigendom van de goederen aan de koper.

De inkomsten worden toegekend aan de vooruitgang of "at a point in time" in de mate dat ze als definitief verworven kunnen beschouwd worden. Deze toekenning gebeurt met aftrek van alle redelijk te



voorzien lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verkoop van het gebouw.

De verkopen van de opgeleverde gebouwen worden “at a point in time” geregistreerd, wat overeenkomt met de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst. De verkopen van gebouwen in aanbouw worden erkend op basis van de voltooiingspercentage.

De mate van voortgang van de werken kan op verschillende manieren worden bepaald. ATENOR gebruikt de methode die de verrichte werkzaamheden op een betrouwbare manier meet. De gekozen methodes kunnen afhankelijk van de aard van het contract bestaan uit:

- de bestaande verhouding tussen de gemaakte kosten voor de uitgevoerde werken tot de vastgestelde datum en de geschatte totale kosten van het project;
- de vooruitgang in fysieke termen van een deel van de werken van het contract.

De voortgang van de betalingen en ontvangen voorschotten van de klanten stemmen niet noodzakelijk overeen met het uitgevoerde werk.

## 2.12. Belastingen en opgeschorte belastingen

De belastingen van de vennootschap zijn gebaseerd op het jaarresultaat en omvatten de belastingen van het boekjaar en de opgeschorte belastingen. Ze worden overgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks worden overgenomen in het eigen vermogen, in welk geval ze rechtstreeks worden geboekt in het eigen vermogen.

De belasting van het boekjaar is het bedrag van de te betalen belastingen op basis van de belastbare winst van het boekjaar, en de eventuele verbeteringen over vorige boekjaren. Deze wordt berekend op basis van de lokale geldende belastingtarieven op de sluitingsdatum.

De opgeschorte belastingen worden opgenomen op alle belastbare tijdelijke verschillen die belastbaar of aftrekbaar zijn, met uitzondering van de oorspronkelijke boeking.

Van de goodwill, van een actief of passief in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst.

Bij de verwerving van (onroerende) activa, wordt er geen uitgestelde belasting opgenomen en wordt het actief erkend aan zijn reële waarde, desgevallend vermeerderd met de hogere betaalde prijs.

Tijdelijke verschillen zijn de verschillen tussen de boekwaarde van een actief of een passief in de balans en de fiscale boekwaarde ervan.

Een uitgestelde belastingverplichting moet worden geboekt voor alle

belastbare tijdelijke verschillen. Een uitgestelde belastingvordering moet worden geboekt voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn, waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten worden niet erkend voor zover er overtuigend bewijs bestaat dat de toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvorderingen te gebruiken. Op elke sluitingsdatum heroverweegt ATENOR de al dan niet erkende uitgestelde belastingvorderingen op basis van de aanwijzingen van de toekomstige rentabiliteit van de betrokken ondernemingen.

De uitgestelde belastingen worden berekend tegen de geldende belastingtarieven.

### 2.13. Leases

Bij de aanvang van een contract beoordeelt de Groep of het contract een leaseovereenkomst is of bevat, d.w.z. of het contract het recht verleent om gedurende een bepaalde periode en tegen een vergoeding het gebruik van een specifiek actief te controleren.

Als huurder:

Bij de aanvang van de leaseovereenkomst neemt de Groep een actief op voor het gebruiksrecht en een verplichting voor de verplichting om huur te betalen, behalve voor korte termijnleases (12 maanden of minder) en leases van activa met een lage waarde. Voor deze contracten neemt de Groep huurbetalingen op als bedrijfskosten op een lineaire basis over de duur van het contract.

De leasingcontracten die de Groep heeft afgesloten hebben hoofdzakelijk betrekking op gebouwen en voertuigen.

Activa waarop gebruiksrechten rusten, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen en aangepast voor herwaarderingen van leaseverplichtingen. De kostprijs omvat het initiële bedrag van de leasingverplichting, de op of voor de aanvangsdatum betaalde huurgelden en de initiële directe kosten. Activa waarop een gebruiksrecht rust, worden lineair afgeschreven over de contractperiode of de gebruiksduur van het onderliggende actief, afhankelijk van welke periode de kortste is. Zij worden onderworpen aan een toetsing op bijzondere waardevermindering zoals beschreven in punt 2.2.

Leaseverplichtingen worden aanvankelijk gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitstaande leasebetalingen. Deze wordt berekend op basis van de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst indien deze rentevoet gemakkelijk kan worden bepaald. Indien dit niet het geval is, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet voor leningen. De waarde van de huurverplichtingen wordt vervolgens verhoogd om rekening te houden met de rente, vermin-

derd met de verrichte huurbetalingen en geherwaardeerd in geval van wijzigingen in de huurcontracten.

Als verhuurder:

De Groep sluit als leasinggever uitsluitend huurovereenkomsten voor gebouwen. Dit zijn ofwel eigendommen die worden verworven voor ontwikkeling en gehuurd tot de ontwikkeling begint, ofwel eigendommen die bestemd zijn voor verkoop, aanvaard en geheel of gedeeltelijk gehuurd. Deze contracten worden geclassificeerd als operationele leases, aangezien de voordelen en risico's van eigendom van het goed niet worden overgedragen aan de lessee. Huuropbrengsten worden lineair over de looptijd van het contract als inkomsten verantwoord.

ATENOR vermeldt, waar van toepassing, de oordelen en veronderstellingen die bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Atenor en elke entiteit zijn gemaakt, indien zij van invloed zijn op de financiële staten.

### 2.14. Voordelen van het personeel

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioen gebonden voordelen, evenals de levensverzekering en de medische zorgen na de tewerkstelling. De voordelen worden opgenomen in de bepaalde bijdrage-plannen met een minimaal gewaarborgd rendement in overeenstemming met de Belgische wetgeving, of in de pensioenplannen met vaste opbrengst.

De bijdragen van de bepaalde bijdrageplannen worden als last opgenomen in de resultatenrekening op het ogenblik dat ze verschuldigd zijn.

Voor deze plannen wordt de benadering van de intrinsieke waarde gebruikt om te bepalen of een pensioenverplichting al dan niet moet worden geboekt. Volgens deze methode stemt het passief overeen met de som van alle individuele verschillen tussen de wiskundige reserves (reserve berekend door bijdragen uit het verleden te kapitaliseren bij de technische rentevoet die de verzekeraar toepast, rekening houdend met de participatie in de winst) en het wettelijk gewaarborgd minimumrendement.

Voor de pensioenplannen met vaste opbrengsten wordt het bedrag dat wordt geboekt op de balansdatum bepaald als de bijgewerkte waarde van de verplichting inzake vaste opbrengsten, volgens de methode van geprojecteerde krediteenheden (projected unit credit method). De naar de huidige waarde omgerekende waarde van de bepaalde prestatieverplichting wordt bepaald door de geschatte toekomstige kasstromen om te rekenen naar de huidige waarde op basis van de rente op bedrijfsobligaties van de eerste categorie, uitgedrukt in de valuta waarin de prestaties dienen te worden betaald en waarvan de vervaldatum ligt rond die van het overeenstemmende passief op grond van de pensioenregeling.

De herwaardering omvat de actuariële verschillen, het effect van het plafond van het actief (indien van toepassing) en het rendement

van de activa van het plan (exclusief intresten) die onmiddellijk worden geregistreerd in het overzicht van de financiële situatie, door een last of een krediet vast te stellen in de andere elementen van het globale resultaat over de periode waarin zij zich voordoen. De geboekte herwaardering de rubriek “Andere globale resultaten” wordt niet overgebracht naar de resultaten.

De kosten van de eerdere diensten worden opgenomen in het resultaat over de periode die overeenkomt met de wijziging van het plan. De netto rente wordt opgenomen in het resultaat en berekend door het omrekeningstarief toe te passen op het passief of actief als bepaalde prestaties.

### 2.15. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

De Groep heeft aandelenoptieplannen uitgegeven. Voor in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties waardeert de Groep de verworven goederen of diensten en de aangegane verplichting tegen de reële waarde van die verplichting. Tot de verplichting is afgewikkeld, herwaardeert de Groep de reële waarde op elke balansdatum en op de afwikkelingsdatum, waarbij elke wijziging in de reële waarde wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode.

Voor de betalingen in aandelen waarop IFRS 2 van toepassing is, wordt de reële waarde van de prestaties van de begunstigten die wordt gekregen in ruil voor de toekenning van de opties, toegekend als een last. Het totale bedrag dat lineair als last moet worden geboekt over de verwervingsperiode van de rechten, wordt over het algemeen bepaald door te verwijzen naar de reële waarde van de toegekende opties.

De reële waarde van de opties wordt gemeten op de toekenningsdatum en op elke afsluitdatum, rekening houdend met marktparameters en veronderstellingen over het aantal opties dat zou moeten worden uitgeoefend. Elk jaar herziet de Groep op de sluitingsdatum van de balans haar ramingen enerzijds op basis van de koers van het aandeel Atenor dat is opgenomen in de balans van de vennootschap waarop de uitgegeven opties betrekking hebben en anderzijds op basis van het saldo van de nog uit te oefenen opties. De impact van de herziening van de oorspronkelijke ramingen wordt geboekt op de resultatenrekening en het passief wordt bijgevolg verbeterd voor de resterende verwervingsperiode van de rechten. Wanneer de opties verlopen (zonder te zijn uitgeoefend), wordt het passief niet langer in de balans opgenomen. De gewone verlenging van de uitoefenperiode van de opties zonder wijziging in de acquisitieduur van de rechten, wijzigt de oorspronkelijke boeking van het plan niet.

De andere betalingen aan het personeel op basis van de aandelen worden eveneens geboekt bij het eigen vermogen, in toepassing van IFRS 2, en ten laste genomen over de toekenningsperiode (“vesting period”).



### 2.16. Eigen aandelen

Ingekochte eigenvermogensinstrumenten (eigen aandelen) worden geboekt tegen kostprijs en in mindering gebracht van het eigen vermogen. Deze transacties hebben geen invloed op het resultaat, dat wil zeggen dat er geen winst of verlies in de winst- en verliesrekening mag worden opgenomen wanneer een entiteit haar eigenvermogensinstrumenten koopt, verkoopt, uitgeeft of intrekt. Elke betaalde of ontvangen vergoeding moet rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen.

### 3. BOEKHOUDKUNDIGE RAMINGEN EN AANZIENLIJKE BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva in de geconsolideerde jaarrekening te beoordelen, moet de Groep bepaalde ramingen doen en blijk geven van beoordelingsvermogen in bepaalde gebieden. De gebruikte ramingen en hypothesen worden bepaald op basis van de beste informatie die beschikbaar is op het ogenblik dat de jaarrekening wordt afgesloten. De ramingen stemmen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke verwezenlijkingen, zodat de boekhoudkundige beoordelingen die eruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere graad van onzekerheid bevatten. De ramingen en hypothesen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de evaluatie van de activa en passiva, worden hieronder voorzien van commentaar.

- De erkenning van vooruitgang van de inkomsten die gegenereerd worden door bepaalde vastgoedprojecten, veronderstelt aan de basis een uitvoeringsbudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de graad van voltooiing, de kosten op het einde en de nog te beheersen risico's voorzichtig worden geëvalueerd om het deel van de winst die moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- De uitgestelde belastingactiva (en meer bepaald die met betrekking tot de verliezen en terug te vorderen belasting-tegoeden) worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst zullen kunnen worden geboekt bij een belastbare winst.
- De waardering tegen hun reële waarde van de bijkomende prijzen in verband met verkochte activa op basis van nieuwe gebeurtenissen tijdens het boekjaar.
- Voor de voorzieningen stemt het geboekte bedrag overeen met de beste raming van de uitgave die nodig is bij het verstrijken van de huidige verplichting (juridisch of impliciet) op de afsluitingsdatum.
- Eventuele waarde aanpassingen: waardeverminderingen van de voorraden en waardevermindering op onroerende activa (inclusief goodwill) zijn onderworpen aan het oordeel van het beheerorgaan op basis van de in punt 2 beschreven principes.

#### ► NOTA 2 - RISICOBEEHER

ATENOR is actief op het gebied van stedelijke, duurzame en internationale ontwikkeling.

ATENOR wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, en met name de evolutie van de conjunctuur van de wereldeconomie en de markten waar de

gebouwen zijn gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor investering worden aangewend.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar filialen zijn blootgesteld.

### 1. RISICO'S IN VERBAND MET ACTIVITEITEN EN ACTIVITEITEN-SECTOREN

#### *Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels*

ATENOR en haar dochterondernemingen zijn verplicht de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. ATENOR verwerft regelmatig gronden, bestaande gebouwen of vennootschappen die dergelijke activa bezitten, in afwachting van een evolutie of wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften door de politieke en/of administratieve autoriteit. Het kan gebeuren dat de verwachte wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften, in het algemeen met betrekking tot de zone-indeling of de toegestane omvang van bouwwerken, niet aan de verwachtingen beantwoordt of dat de wijzigingen meer tijd in beslag nemen dan verwacht of dat zij onderhevig zijn aan onvoorziene omstandigheden. Dergelijke situaties kunnen de Groep ertoe brengen projecten aan te passen om de gevolgen ervan te beperken. ATENOR blijft aandachtig voor de technische en financiële gevolgen van deze situaties.

In het algemeen verwerft de Groep een project zonder bouwvergunning en loopt dus het risico dat de vergunning niet wordt verleend of wordt verleend met een aanzienlijke vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke verwachtingen of dat de vergunning een fundamenteel herontwerp van het oorspronkelijke project vereist.

Gezien de specifieke aard van de activiteit van ATENOR, moet zij zich toeleggen op het verkrijgen van alle nodige vergunningen, waarbij zij zich zo nodig aanpast aan de door de overheid opgelegde voorwaarden. In sommige gevallen kan beroep worden aangetekend tegen het besluit om een vergunning te verlenen

Als het risico dat inherent is aan de stedenbouwkundige voorschriften (o.a. het niet verkrijgen van een vergunning), ook daadwerkelijk optreedt, zou dat in sommige gevallen gevolgen kunnen hebben voor de opleveringstermijn van een project en/of voor de kosten van de voltooiing ervan, wat in beide gevallen gevolgen zal hebben voor de rentabiliteit van het project, zowel in België als in het buitenland. De waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, wordt middelmatig geacht en kan betrekking hebben op projecten zowel in België als in het buitenland.

#### *Operationeel risico in het kader van de ontwikkelingssector*

Alvorens een project te verwerven, voert ATENOR stedenbouwkundige, technische, milieu- en financiële haalbaarheidsstudies uit, gewoonlijk met de hulp van gespecialiseerde externe consultants. Onverwachte problemen in verband met externe factoren (zoals nieuwe regels en

reglementeringen, met name op het gebied van bodemverontreiniging of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, faillissement of grote moeilijkheden bij een algemene aannemer en/of zijn onderaannemers enz.) en onopgemerkte risico's kunnen zich voordoen bij door de groep ontwikkelde projecten, met vertragingen bij de oplevering, budgetoverschrijdingen of zelfs een ingrijpende wijzigingen in het aanvankelijk geplande project.

In de specifieke context van een economische, financiële of (geo) politieke crisis, die van nature onmogelijk te voorspellen is, zouden sommige projecten vertraging kunnen oplopen als gevolg van de eventuele vertraging van de bevoegde overheidsdiensten bij het verlenen van vergunningen, zonder dat het mogelijk is het effect op de resultaten en kasstromen in te schatten. Het specifieke karakter van deze risico's betreft de verlenging van de termijnen voor de oplossing van de ondervonden problemen en de bedragen die op het spel moeten worden gezet om het financiële evenwicht te handhaven dat leidt tot een prestatie gemeten in termen van interne rentabiliteit (15%). Bovendien blijft ATENOR afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale markten, waar het aanbod van kantoren en/of woningen de vraag snel zou kunnen overtreffen, waardoor zij het risico loopt van lagere huren en/of een daling van de doorverkoopwaarde van een project.

De keuze van de locatie van projecten in strategische gebieden van steden is een fundamenteel criterium voor de rentabiliteit ervan. De keuze van de projecten blijft echter een risico dat inherent is aan de vastgoedsector.

De complexiteit van de projecten, de toepassing van de regelgeving, de veelheid van deelnemers, de noodzaak om vergunningen te verkrijgen, huurders te zoeken en te vinden en uiteindelijk investeerders/kopers zijn allemaal activiteiten en risico's waarmee de Groep wordt geconfronteerd. Om aan deze specifieke risico's het hoofd te bieden, implementeert en verfijnt ATENOR al vele jaren controlesystemen en beschikt het over ervaren personeel voor zowel kantoor- als woningbouw.

Ondanks deze systemen en het ervaren personeel blijft het risico groot. Als deze risico's, die weinig waarschijnlijk zijn, zich voordoen, kunnen zij een invloed hebben op de kasstromen (meer bepaald door een stijging van de kosten van de dienstverleners en een daling van de inning van hetzij de verwachte huur, hetzij de verwachte verkoop) en uiteindelijk op de verwachte rentabiliteit van de betrokken projecten, met als gevolg een daling van de verwachte bijdrage van een of meer projecten tot de resultaten van de Emittent.

#### *Risico van in gebreke blijven van of geschillen met tegenpartijen*

De belangrijkste tegenpartijen van de Groep zijn bouwondernemingen, kopers van projecten en bepaalde belangrijke huurders van projecten.

ATENOR selecteert zijn voornaamste tegenpartijen op basis van de behoeften van elk project. Voor investeerders die een project kunnen

verwerven, controleert ATENOR de reputatie en de solvabiliteit van de potentiële koper. Met betrekking tot de leasing van vastgoed ontwikkeld door de Groep, sluit ATENOR huurovereenkomsten af met huurders en draagt derhalve het tegenpartijrisico gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

Er bestaat een aanzienlijk risico dat deze tegenpartijen in gebreke blijven, hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de resultaten van de Emittent indien dit zich zou voordoen. ATENOR acht de kans dat dit soort risico zich voordoet middelgroot.

Daarnaast ontwikkelt ATENOR bepaalde projecten in partnerschap met andere actoren die actief zijn binnen of buiten de vastgoedsector of als professionele investeerders. Deze partnerschappen houden ook risico's in met betrekking tot geschillen die tussen de partners kunnen ontstaan over de richting van het project of de commercialisering ervan. In de afgelopen tien jaar zijn met sommige (voormalige) partners een aantal geschillen gerezen, die binnen de voor de betrokken projecten vastgestelde budgetten konden worden opgelost, hetgeen verklaart waarom de waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, middelgroot blijft, maar beperkt blijft in termen van financiële gevolgen.

#### *Risico verbonden aan de economische conjunctuur*

De resultaten van ATENOR zijn gekoppeld aan de doorverkoopwaarde van haar projecten. In dit opzicht is zij blootgesteld aan de economische omstandigheden die de vastgoedsector in het algemeen beïnvloeden, met inbegrip van de kantoor- en residentiële markten waarop ATENOR actief is.

De vastgoedmarkten (residentieel en kantoorvastgoed) zijn enerzijds afhankelijk van het vertrouwen van de investeerders, die potentiële kopers zijn van het kantoor- of residentiële vastgoed dat door de Groep wordt ontwikkeld, en anderzijds van het vertrouwen van de bedrijven uit de privé-sector, de gezinnen en de openbare sector, die potentiële huurders van dit vastgoed zijn. De woningmarkt blijft afhankelijk van de financiële draagkracht (eigen vermogen en krediet) die huishoudens kunnen besteden aan huisvesting (aankoop en huisvesting). De vastgoedontwikkelingssector loopt echter achter op de conjunctuurencyclus in de industrie en de dienstensector.

In geval van verslechtering van de economische situatie in een van de landen waar ATENOR actief is, kunnen de winstvooruitzichten als gevolg daarvan naar beneden worden bijgesteld. Dit zou gevolgen hebben voor de resultaten van rijpe projecten die in de resultatenrekening van het verslagjaar zijn opgenomen en zou leiden tot een vermindering of vertraging van de verwachte huurinkomsten vóór de verkoop van kantoorgebouwen en een vermindering van de waarde van het te verkopen vastgoed en uiteindelijk van de verwachte marge op het project. De kans dat dit risico zich voordoet kan als middelgroot worden beschouwd, aangezien de economische en financiële gevolgen over een langere periode zijn gespreid.

In de specifieke context van een economische, financiële of politieke



crisis zou er voor sommige projecten een vertraging kunnen optreden als gevolg van een mogelijke vertraging bij het verkrijgen van overheidsgoedkeuringen voordat de verkoopopbrengsten in de winst- en verliesrekening worden opgenomen, zonder dat het mogelijk is het effect op de resultaten en kasstromen te ramen.

## 2. RISICO'S IN VERBAND MET DE FINANCIËLE SITUATIE VAN ATENOR

### *Risico in het kader van de overdracht van onroerende activa*

De winsten van ATENOR zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van haar projecten. De resultaten kunnen daarom van jaar tot jaar schommelen, afhankelijk van het aantal vastgoedprojecten dat tijdens een bepaald jaar kan worden verkocht. Ce risque est lié au risque de cycle économique et a la même probabilité d'occurrence. ATENOR acht de kans dat dit risico zich voordoet matig. Indien dit risico zich zou voordoen bij een project waarvan de bijdrage naar verwachting in een bepaald jaar zal plaatsvinden, zou het mogelijk een aanzienlijk negatief effect kunnen hebben op de resultaten van ATENOR aan het einde van het jaar.

### *Liquiditeits- en financieringsrisico.*

De ontwikkeling van de projecten van de groep vereist een aanzienlijk kapitaal, gebaseerd op een diversificatie van de verschillende financieringsbronnen, en wordt deels gefinancierd op de kapitaalmarkten (in de vorm van uitgifte van obligaties of kredietfaciliteiten) of via leningen bij verschillende vooraanstaande nationale en internationale bankpartners (aan ATENOR of de Dochterondernemingen die bij het te ontwikkelen project betrokken zijn).

ATENOR en haar Dochterondernemingen streven ernaar de nodige financiering te verkrijgen om de bouw van hun vastgoedprojecten te voltooien. De financiering dekt gewoonlijk de gehele bouwperiode, zodat de marketing binnen een redelijk tijdsbestek kan worden gericht, meestal één jaar na voltooiing. Wanneer de vooruitzichten op commercialisering gunstig lijken en voldoende manoeuvreerruimte bieden in termen van projectwaardering, kan ATENOR besluiten haar projecten rechtstreeks te financieren of de Dochterondernemingen die de projecten ontwikkelen.

In het kader van de projectfinanciering worden de activa in aanbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van ATENOR, zelfs wanneer deze niet rechtstreeks in handen zijn van de dochterondernemingen van ATENOR, in het algemeen in pand gegeven aan de kredietinstellingen die de lening verstrekken. In geval van liquidatie, ontbinding, reorganisatie, faillissement of soortgelijke procedures die ATENOR treffen, worden de houders van door zekerheden gedekte schulden met de opbrengst van de door hen gehouden zekerheden bij voorrang aan de houders van obligaties terugbetaald. Indien een van de dochterondernemingen van ATENOR door soortgelijke gebeurtenissen wordt getroffen, zullen de schuldeisers van de dochterondernemingen van ATENOR wier schulden gedekt of ongedekt zijn, bij voorrang worden vergoed met de opbrengst van de tegeldemaking van de activa van de dochterondernemingen.

Het liquiditeits- en het financieringsrisico zouden een aanzienlijke invloed kunnen hebben, maar de kans dat dit risico zich voordoet is gering. De Groep blijft blootgesteld aan het risico dat ze een lening op de vervaldag niet kan terugbetalen door een verschuiving tussen de middelen die zijn vastgelegd voor projecten in ontwikkeling en het uitblijven van de verkoop van een of meer van deze projecten.

De Groep blijft ook blootgesteld aan het risico om te moeten lenen tegen duurdere financiële voorwaarden dan oorspronkelijk begroot. Als dit risico zich voordoet, zou het de financiële positie en/of de resultaten van ATENOR kunnen aantasten. Als gevolg daarvan zou het kunnen dat de Groep niet in staat is zijn schulden op korte termijn terug te betalen, noch de schulden die in de loop van het lopende boekjaar verschuldigd zijn, of zou zij niet in staat kunnen zijn haar financiële verplichtingen tegenover de leveranciers na te komen, hetgeen zou leiden tot vertraging of stopzetting van werken in uitvoering. Deze moeilijkheden zouden gevolgen hebben voor de betrokken projecten. Deze situatie zou een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op de financiële toestand en vooruitzichten van ATENOR, alsook op haar vermogen om haar verplichtingen onder de Obligaties na te komen.

### *Renterisico*

De financiering van de Groep en de financiering van projecten via de dochterondernemingen van de Groep zijn gebaseerd op kortetermijntarieven, Euribor van 1 tot 12 maanden. Bij opnames voor langere perioden sluit de Groep voorschotten af tegen een vaste of variabele rente, die vergezeld gaan van een swap waarbij de variabele rente wordt omgezet in een vaste rente (IRS). Voor projectfinanciering staan de banken toe dat gedurende de looptijd van de financiering, die gekoppeld is aan de duur van de bouw, trekkingen van 1 tot 12 maanden worden verricht. Deze omstandigheden beperken de variatie in de rentevoeten. De financieringskosten vertegenwoordigen 6-8% van de totale begroting van een project. Bijgevolg is de gevoeligheid voor rentewijzigingen op korte termijn relatief laag, blijft de kans dat zij zich voordoen beperkt en zou de impact op de resultatenrekening van het lopende jaar tussen 500.000 en 1 miljoen euro liggen.

ATENOR gebruikt derivaten alleen voor afdekkingsdoeleinden. Afgeleide instrumenten worden in de balans gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die kasstroomafdekkingen zijn (cash flow hedge), worden rechtstreeks in de andere elementen van het algemene resultaat opgenomen. Veranderingen in de reële waarde van derivaten die zijn aangewezen en in aanmerking komen als reële-waardeafdekkingen (fair value hedge), worden in de winst- en verliesrekening opgenomen samen met veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of passief.

### *Wisselrisico*

De Groep beschikt, via dochterondernemingen die actief zijn in vastgoedontwikkeling, over buitenlandse activa die buiten de eurozone gelegen zijn, namelijk in Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk.

De Groep beschouwt de munteenheid van elk land als de "functionele" valuta in de zin van IAS 21. Deze norm en Verordening (EG) nr. 1126/2008 van 3 november 2008 handelen over de "gevolgen van wisselkoerswijzigingen" voor de jaarrekening van elke entiteit en bepalen hoe deze jaarrekening (opgesteld in een andere valuta) moet worden omgerekend in euro (presentatievaluta).

De Groep is blootgesteld aan schommelingen in de valuta's van de landen waarin hij actief is, met name de Hongaarse forint ("HUF"), de Roemeense lei ("RON"), de Poolse zloty ("PLN") en het pond sterling ("GBP"). Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta tegen de wisselkoers die geldt op de datum van de transactie. Op het einde van het boekjaar worden de activa en passiva van de buitenlandse activiteiten omgerekend in de presentatievaluta van de Groep (EUR) tegen de wisselkoers die geldt op de balansdatum. De resultatenrekeningen van de buitenlandse activiteiten worden omgerekend in EUR tegen de gemiddelde koers berekend op basis van het gemiddelde van de maandelijkse slotkoersen. De componenten van het eigen vermogen worden omgerekend tegen historische wisselkoersen. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit de omrekening van het eigen vermogen tegen de wisselkoersen die gelden op de balansdatum, worden opgenomen in andere elementen van het globale resultaat (omrekeningsverschillen). Bovendien worden monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. Winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, met uitzondering van de herrekening van de voorschotten binnen de groep die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming.

De Groep past hedge accounting toe volgens IFRS 9. Omrekeningsverschillen op afgedekte posities of afdekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt als kasstroomafdekkingen.

De projecten in ontwikkeling in Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk blijven in voorraad gewaardeerd tegen aanschaffings- en marktprijzen voor ontwerp- en bouwkosten. Alle actieve stappen die bijdragen tot de succesvolle voltooiing van het project weerspiegelen de door ATENOR bijgedragen waardecreatie in euro's en rechtvaardigen de handhaving van een vermogenswaarde "tegen kostprijs", zolang de haalbaarheidsstudie van het project de rentabiliteit ervan aantoont op basis van de op de markt gangbare parameters. Indien een project wordt opgegeven en de opbrengstwaarde onder de nettoboekwaarde van de voorraden daalt, wordt een passende waardecorrectie toegepast. Een dergelijk scenario wordt momenteel niet overwogen voor projecten in Polen, Hongarije, Roemenië of het VK.

Door de haalbaarheid (kostprijs, huurprijs, verkoopparameters) van projecten regelmatig te actualiseren, kan de Groep nagaan in hoeverre de potentiële marge wordt beïnvloed door veranderende economische en financiële omstandigheden. Deze raming van het resultaat per project kan met name de waargenomen

verslechtering van de gebruikte valuta's weerspiegelen en derhalve het wisselkoersrisico integreren als parameter van de haalbaarheid van elk project. Aangezien de huurmarkt waarop ATENOR actief is in de bovenvermelde landen, met uitzondering van de Verenigd Koninkrijk, voornamelijk in euro's werkt, zijn er geen valuta-afdekkingen uitgevoerd.

De huur- en investeringsmarkt in het Verenigd Koninkrijk werkt voornamelijk in pond sterling en ATENOR kan gebruik maken van valutatransacties om risico's op projectmarges en gebruikte budgetten af te dekken.

Er kan een wisselkoersrisico ontstaan wanneer projecten in een van de vier bovengenoemde landen worden verkocht, gezien de tijd die nodig is om de fondsen te repatriëren en de bedrijven te liquideren die de projecten in handen hadden. De waardering van deze fondsen in de lokale rekeningen resulteert in de erkenning van wisselkoersverschillen die de geconsolideerde resultatenrekening van ATENOR kunnen beïnvloeden. Bij de verkoop van een actief of de deconsolidatie van een dochteronderneming in de bovenvermelde landen worden de erkende omrekeningsverschillen "gerecycleerd" naar het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat.

## 3. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

### *Risico van geschillen*

Tegen ATENOR en haar dochterondernemingen kunnen in het kader van hun activiteiten gerechtelijke of arbitrageprocedures worden aangespannen, hetzij door kopers of verkopers van eigendommen, huurders, schuldeisers, aannemers, onderaannemers, voormalige of huidige ATENOR-werknemers, overheidsinstanties of andere belanghebbende personen. Indien dit risico zich voordoet, kan het de kasstromen van ATENOR beïnvloeden.

Dit risico is specifiek voor de activiteit van ATENOR en meer in het algemeen voor de vastgoedsector, gezien de toepassing van talrijke complexe en voortdurend veranderende wetten die aanleiding kunnen geven tot geschillen tussen de actoren van de sector. Gezien de omvang van de investeringen die met deze operaties gepaard gaan, verhoogt een toename van het aantal projecten de kans dat dergelijke gebeurtenissen zich voordoen.



➤ NOTA 3 – GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitensector (mono-sector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

Op basis van de locatie van projecten kunnen er echter twee geografische segmenten onderscheiden worden: enerzijds West-

Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Nederland, Frankrijk, Duitsland, Groot-Brittannië en Portugal en anderzijds Centraal-Europa, dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat.

Op 31 december 2021, brengt de onderverdeling in segmenten de bijdrage van de projecten in Centraal-Europa aan het geconsolideerde resultaat naar voren.

Het activiteitenverslag van ATENOR geeft meer informatie over de resultaten, de aankopen en verkopen die hebben plaatsgevonden tijdens het boekjaar.

| Geconsolideerd overzicht resultaat van het globaal resultaat                      | 31.12.2021  |                 |          | 31.12.2020  |                 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------|-------------|-----------------|----------|
|                                                                                   | West-Europa | Centraal Europa | Totaal   | West-Europa | Centraal Europa | Totaal   |
| In duizenden EUR                                                                  |             |                 |          |             |                 |          |
| Bedrijfpbrengsten                                                                 | 74 675      | 99 443          | 174 118  | 68 922      | 63 067          | 131 989  |
| Omzet                                                                             | 72 917      | 95 151          | 168 068  | 67 556      | 47 674          | 115 230  |
| Huuropbrengsten uit vastgoed                                                      | 1 758       | 4 292           | 6 050    | 1 366       | 15 393          | 16 759   |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                       | 20 090      | 3 124           | 23 214   | 42 104      | 6 436           | 48 540   |
| Winst (verlies) op afboeking van financiële activa                                | 4 505       |                 | 4 505    | 19 283      |                 | 19 283   |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                       | 15 579      | 3 124           | 18 703   | 22 825      | 6 436           | 29 261   |
| Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa                           | 6           |                 | 6        | -4          |                 | -4       |
| Bedrijfskosten (-)                                                                | -74 932     | -58 237         | -133 169 | -91 280     | -49 073         | -140 353 |
| Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)                                         | -269 662    | -91 501         | -361 163 | -138 167    | -97 670         | -235 837 |
| Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering                     | 260 788     | 53 920          | 314 708  | 98 318      | 86 377          | 184 695  |
| Personeelskosten (-)                                                              | -3 912      | -864            | -4 776   | -2 351      | -670            | -3 021   |
| Donaties aan afschrijvingen (-)                                                   | -573        | -215            | -788     | -420        | -199            | -619     |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                       | -256        | 52              | -204     | -125        | -121            | -246     |
| Overige bedrijfskosten (-)                                                        | -61 317     | -19 629         | -80 946  | -48 535     | -36 790         | -85 325  |
| BEDRIJFSRESULTAAT – EBIT                                                          | 19 833      | 44 330          | 64 163   | 19 746      | 20 430          | 40 176   |
| Financiële kosten                                                                 | -15 673     | 2 195           | -13 478  | -11 352     | -86             | -11 438  |
| Financiële opbrengsten                                                            | 1 576       |                 | 1 576    | 1 553       | 1               | 1 554    |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode | -2 480      |                 | -2 480   | -1 180      |                 | -1 180   |
| Resultaat vóór belasting                                                          | 3 256       | 46 525          | 49 781   | 8 767       | 20 345          | 29 112   |
| Belastingen op het resultaat (-)                                                  | -8 014      | -3 866          | -11 880  | -3 633      | -1 515          | -5 148   |
| Resultaat na belasting                                                            | -4 758      | 42 659          | 37 901   | 5 134       | 18 830          | 23 964   |
| Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindig               |             |                 |          |             |                 |          |
| Resultaat van het boekjaar                                                        | -4 758      | 42 659          | 37 901   | 5 134       | 18 830          | 23 964   |
| Intercompany-eliminatie                                                           | 2 837       | -2 837          | 0        | 2 557       | -2 557          | 0        |
| Geconsolideerd resultaat                                                          | -1 921      | 39 822          | 37 901   | 7 691       | 16 273          | 23 964   |
| Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)                                    | -168        |                 | -168     | -165        |                 | -165     |
| Resultaat (aandeel van de Groep)                                                  | -1 753      | 39 822          | 38 069   | 7 856       | 16 273          | 24 129   |

| ACTIVA                                                | 31.12.2021  |                 |           | 31.12.2020  |                 |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|                                                       | West-Europa | Centraal Europa | Totaal    | West-Europa | Centraal Europa | Totaal    |
| In duizenden EUR                                      |             |                 |           |             |                 |           |
| VASTE ACTIVA                                          | 162 664     | 428             | 163 092   | 126 853     | 515             | 127 368   |
| Materiële vaste activa                                | 4 128       | 352             | 4 480     | 3 009       | 508             | 3 517     |
| Immateriële activa                                    | 21          | 4               | 25        | 31          | 6               | 37        |
| waarvan goodwill                                      |             |                 | 0         | 11          | 71              | 82        |
| Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode  | 78 729      |                 | 78 729    | 64 180      |                 | 64 180    |
| Uitgestelde belastingvorderingen                      | 3 267       |                 | 3 267     | 5 070       |                 | 5 070     |
| Overige financiële vaste activa                       | 56 914      | 72              | 56 986    | 49 060      | 1               | 49 061    |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel) | 19 605      |                 | 19 605    | 5 503       |                 | 5 503     |
| VLOTTENDE ACTIVA                                      | 788 665     | 278 057         | 1 066 722 | 532 704     | 398 370         | 931 074   |
| Voorraden                                             | 674 026     | 258 968         | 932 994   | 412 380     | 363 326         | 775 706   |
| Overige financiële vlottende activa                   | 1 523       |                 | 1 523     | 37 751      |                 | 37 751    |
| Belastingvorderingen                                  | 3 551       | 204             | 3 755     | 1 691       | 60              | 1 751     |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen             | 19 088      | 5 682           | 24 770    | 63 967      | 15 085          | 79 052    |
| Betalingen van voorschotten, vlottende                | 25          |                 | 25        | 15          |                 | 15        |
| Kas en kasequivalenten                                | 80 759      | 10 122          | 90 881    | 15 533      | 15 180          | 30 713    |
| Overige vlottende activa                              | 9 693       | 3 081           | 12 774    | 1 367       | 4 719           | 6 086     |
| TOTAAL DER ACTIVA                                     | 951 329     | 278 485         | 1 229 814 | 659 557     | 398 885         | 1 058 442 |

| PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN                       | 31.12.2021  |                 |           | 31.12.2020  |                 |           |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|                                                 | West-Europa | Centraal Europa | Totaal    | West-Europa | Centraal Europa | Totaal    |
| In duizenden EUR                                |             |                 |           |             |                 |           |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN                           | 309 152     | -8 109          | 301 043   | 252 506     | 8 706           | 261 212   |
| Eigen vermogen – Groepsaandeel                  | 306 672     | -8 109          | 298 563   | 249 858     | 8 706           | 258 564   |
| Geplaatst kapitaal                              | 133 621     |                 | 133 621   | 133 621     |                 | 133 621   |
| Reserves                                        | 188 124     | -8 109          | 180 015   | 131 310     | 8 706           | 140 016   |
| Eigen aandelen (-)                              | -15 073     |                 | -15 073   | -15 073     |                 | -15 073   |
| Minderheidsbelangen                             | 2 480       |                 | 2 480     | 2 648       |                 | 2 648     |
| LANGLOPENDE PASSIVA                             | 476 249     | 33 787          | 510 036   | 374 566     | 108 051         | 482 617   |
| Langlopende rentedragende verplichtingen        | 460 962     | 17 618          | 478 580   | 337 318     | 95 683          | 433 001   |
| Langlopende voorzieningen                       | 4 795       | 4 731           | 9 526     | 1 906       | 8 997           | 10 903    |
| Pensioen verplichting                           | 1 094       |                 | 1 094     | 902         |                 | 902       |
| Afgeleide instrumenten                          |             | 184             | 184       |             | 367             | 367       |
| Uitgestelde belastingverplichtingen             | 594         |                 | 594       | 531         | 171             | 702       |
| Langlopende handelsschulden en overige schulden | 8 775       | 10 016          | 18 791    | 33 909      | 50              | 33 959    |
| Overige langlopende passiva                     | 29          | 1 238           | 1 267     |             | 2 783           | 2 783     |
| KORTLOPENDE PASSIVA                             | 165 928     | 252 807         | 418 735   | 32 485      | 282 128         | 314 613   |
| Kortlopende rentedragende passiva               | 354 811     | 1 152           | 355 963   | 221 439     | 2 986           | 224 425   |
| Kortlopende voorzieningen                       | 2 135       | 2 377           | 4 512     | 338         |                 | 338       |
| Belastingverplichtingen                         | 4 193       | 2 802           | 6 995     | 1 779       | 1 720           | 3 499     |
| Kortlopende handelsschulden en overige schulden | 32 467      | 10 096          | 42 563    | 35 001      | 39 096          | 74 097    |
| Overige kortlopende passiva                     | 8 164       | 538             | 8 702     | 8 642       | 3 612           | 12 254    |
| Intercompany-eliminatie / niet toegewezen       | -235 842    | 235 842         | 0         | -234 714    | 234 714         | 0         |
| TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA    | 951 329     | 278 485         | 1 229 814 | 659 557     | 398 885         | 1 058 442 |



► NOTA 4 - BEDRIJFSRESULTATEN

| In duizenden EUR                                                | 2021            | 2020            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Totaal van de opbrengsten</b>                                | <b>174 118</b>  | <b>131 989</b>  |
| waarvan omzet                                                   | 168 068         | 115 230         |
| waarvan huuropbrengsten uit vastgoed                            | 6 050           | 16 759          |
| <b>Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten</b>                | <b>23 214</b>   | <b>48 540</b>   |
| waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa      | 4 505           | 19 283          |
| waarvan overige bedrijfsopbrengsten                             | 18 703          | 29 261          |
| waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa | 6               | -4              |
| <b>Totaal van de bedrijfskosten</b>                             | <b>-133 169</b> | <b>-140 353</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                        | <b>64 163</b>   | <b>40 176</b>   |

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2021 bedragen 174,12 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de Vaci Greens E en F gebouwen in Boedapest (€ 94,77 M), (b) de inkomsten uit de verkopen van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, La Sucrierie) voor een totaal van 44,85 miljoen euro, (c) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de projecten Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor een totaal van 22,75 miljoen euro , evenals (d) de huurinkomsten uit de gebouwen University Business Center II (Warschau), Nysdam (Terhulpen), Vaci Greens F (voor verkoop), Arena Business Campus (Boedapest), Cloche d’Or (Renault in Luxemburg) voor een totaalbedrag van 6,05 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 23,21 M) omvatten voornamelijk het saldo van de facturatie van de inrichtingswerken van de Europese Commissie in het gebouw The One (€ 4,02 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (gedeeltelijk overgedragen aan Immo Beaulieu SA) van het gebouw Beaulieu (€ 6,76 M) evenals de herfacturatie van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 4,46 M). De verkopen van de Victoriei 174 (gebouw Dacia) en de NGY (gebouw Hermès Business Campus) -participaties te Boekarest (€ 4,50 M) alsook de opbrengst van de fiscale consolidatie van € 3,39 M vervulden de andere operationele opbrengsten.

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

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

Het operationeel resultaat bedraagt 64,16 miljoen euro tegenover 40,18 miljoen euro in 2020. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen Vaci Greens E en F (€ 41,74 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (in totaal € 6,74 M), door de voortgangsresultaten van de voorverkochte kantoorgebouwen Buzz, Twist en Au Fil des Grands Prés (€ 8,59 M), van het nettoresultaat van de vergoeding voor het vruchtgebruik van het Beaulieu gebouw (€ 3,58 M) alsook door de netto huurinkomsten voornamelijk uit de gebouwen UBC II, Nysdam en Arena Business Campus (totaal van € 3,51 M).

De bedrijfskosten worden beschreven in Nota’s 5 en 6.

Op een totaal van 174,12 miljoen euro uit de gewone activiteiten, één transactie overschrijdt 10%. Het betreft de overdracht van het gebouw Vaci Greens F (€ 91,47 M). Deze verkoop vertegenwoordigt 53% van de totale opbrengsten uit gewone activiteiten.

► NOTA 5 - PERSONEELSKOSTEN

| In duizenden EUR                                 | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen | -3 711        | -2 050        |
| Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen   | -722          | -603          |
| Overige personeelskosten                         | -343          | -368          |
| <b>Totaal personeelskosten</b>                   | <b>-4 776</b> | <b>-3 021</b> |

| Tewerkstelling in voltijdse equivalenten | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|------|------|
| Gemiddeld aantal werknemers              | 50,9 | 44,8 |

De personeelskosten zijn gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar (+1,76 miljoen euro), voornamelijk als gevolg van het aanwerven van nieuwe werknemers binnen de groep en voor de kosten van het AOP 2017 en volgende.

Zeventien nieuwe medewerkers zijn in 2021 in de groep aan de slag gegaan, vier hebben de groep verlaten, wat als gemiddelde ETP voor het hele jaar een stijging van 6,1 personen in vergelijking met 2020 vertegenwoordigt.

► NOTA 6 - OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

| In duizenden EUR                          | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Diverse goederen en diensten              | -54 014        | -48 698        |
| Voorzieningen (oprichtingen - terugnamen) | 551            | -5 245         |
| Overige kosten                            | -27 215        | -24 928        |
| Verliezen (wisselkosten)                  | -268           | -6 454         |
| <b>Totaal</b>                             | <b>-80 946</b> | <b>-85 325</b> |

De overige bedrijfskosten zijn gedaald ten opzichte van 2020 (4,38 miljoen euro), de belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- **“Andere goederen en diensten”**: stijging voornamelijk als gevolg van het opstarten van nieuwe portefeuilleprojecten, met name Lake City en Renault. Deze post omvat de diensten en diverse prestaties die in voorraad worden gehouden door de verschillende partijen die betrokken zijn bij de projecten in ontwikkeling, alsmede de honoraria en diverse prestaties van de groep op het gebied van corporate services;
- **“Voorzieningen”**: zie Nota 19 - bladzijde 179;
- **“Andere kosten”**: In 2021 omvatten deze de registratierechten op de aankoop van het Renault-project (€ 12,26 miljoen), de intrekking van de vruchtgebruikvergoeding voor Beaulieu (€ 2,78 miljoen), de lokale belastingen voor City Tower (€ 2,15 miljoen), de betaalde huurwaarborgen, met inbegrip van die voor het project Vaci Greens E (€ 1,84 miljoen), de stedenbouwkundige belasting

voor het project U’Man (€ 1,63 miljoen) en niet-terugvorderbare BTW voor het project Twist (€ 1,17 miljoen). Deze post omvat ook diverse bedrijfsbelastingen en onroerendgoedbelastingen.

- **“Verliezen (wisselkosten)”**: de verliezen van de wisselkoerskosten zijn gedaald tegenover 2020, een boekjaar dat werd gekenmerkt door een zeer sterke achteruitgang van zowel de Poolse zloty als de Hongaarse forint.



► NOTA 7 - FINANCIËLE RESULTATEN

| In duizenden EUR                                         | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Intrestkosten                                            | -18 046        | -14 100       |
| Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23) | 6 429          | 4 306         |
| Overige financiële kosten                                | -1 861         | -1 644        |
| Intrestopbrengsten                                       | 1 569          | 303           |
| Overige financiële opbrengsten                           | 7              | 1 251         |
| <b>Totaal financiële resultaten</b>                      | <b>-11 902</b> | <b>-9 884</b> |

In 2021 bedraagt de netto financiële last 11,90 miljoen euro tegenover 9,88 miljoen euro in 2020. De stijging van de netto financiële kosten (+4,14 miljoen euro) is voornamelijk te wijten aan de stijging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (+151 miljoen euro ten opzichte van 2020). Deze financiële lasten worden gunstig beïnvloed door de toename van de activeringen (IAS 23; +2,12 miljoen euro ten opzichte van 2020) in verband met de lopende ontwikkelingen.

Het financiële resultaat omvat hoofdzakelijk, enerzijds de boeking van de netto intresten verbonden aan de obligatieleningen (9,94 miljoen euro), aan de bankfinancieringen en via CP en (E)MTN van ATENOR (5,32 miljoen euro) evenals de financieringen van de projecten in Leaselex, Immo Silex, Hexaten, Haverhill, I.P.I. en Cloche d’Or Development (2,17 miljoen euro) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23) verbonden aan de verschillende projecten in aanbouw (6,43 miljoen euro).

De overige financiële lasten (1,86 miljoen euro per 31 december 2021) omvatten met name de kosten voor de uitgifte van leningen, die worden gespreid over de terugbetalingsperiode van de leningen, de Loi Breyne- en makelaarscommissies en bankkosten.

De rentebaten omvatten voornamelijk rente op voorschotten aan vennootschappen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geconsolideerd (1,29 miljoen euro).

Ter herinnering, in 2019 bedroegen de netto financiële kosten 9,88 miljoen euro. Deze relatieve stijging van de netto financiële lasten wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR, gecompenseerd door een hogere rentekapitalisatie op projecten in ontwikkeling (IAS 23).

Gelieve ook de “Geconsolideerde kasstroomtabel” te raadplegen en Nota 20 over de “Financiële passiva”.

► NOTA 8 - BELASTINGEN OP HET RESULTAAT EN UITGESTELDE BELASTINGEN

| In duizenden EUR                                                                    | 2021           | 2020          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>I. Belastingverdeling</b>                                                        |                |               |
| <b>Actuele belastingen</b>                                                          |                |               |
| Belastingen op het resultaat van het boekjaar                                       | -10 839        | -7 716        |
| Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden                                | 826            | -503          |
| <b>Totaal actuele belastingen</b>                                                   | <b>-10 013</b> | <b>-8 219</b> |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>                                                      |                |               |
| Gerelateerd aan het boekjaar                                                        | -223           | 3 534         |
| Gerelateerd aan fiscale verliezen                                                   | -1 644         | -463          |
| <b>Totaal uitgestelde belastingen</b>                                               | <b>-1 867</b>  | <b>3 071</b>  |
| <b>Totaal actuele en uitgestelde belastingen</b>                                    | <b>-11 880</b> | <b>-5 148</b> |
| <b>II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief</b>             |                |               |
| Resultaat vóór belastingen                                                          | 49 781         | 29 112        |
| Toepasselijk belastingtarief                                                        | 25%            | 25%           |
| <b>Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief</b>                      | <b>-12 445</b> | <b>-7 278</b> |
| Aanpassingen aan belastingen                                                        |                |               |
| - op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen                               | -498           | -575          |
| - van niet-belastbare inkomsten                                                     | 4 527          | 6 602         |
| - van niet-aftrekbare kosten                                                        | -3 295         | -2 615        |
| - op invorderingen van fiscale verliezen                                            | 589            | 1 277         |
| - op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen        | -1 010         |               |
| - op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief <sup>(1)</sup>         | 6 787          | 1 916         |
| - niet geboekte uitgestelde belastingvorderingen van het jaar                       | -5 567         | -4 380        |
| - impact daling van tarieven van de belgische vennootschapsbelasting <sup>(2)</sup> |                | 95            |
| - Andere aanpassingen                                                               | -968           | -190          |
| <b>Belastingen op basis van het effectief belastingtarief</b>                       | <b>-11 880</b> | <b>-5 148</b> |
| Resultaat vóór belastingen                                                          | 49 781         | 29 112        |
| Effectief belastingtarief                                                           | 23,87%         | 17,68%        |

(1) Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland

(2) 25 %

| Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland : | 2021   | 2020   |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|
| Groot Hertogdom Luxemburg                              | 27,19% | 27,26% |
| Roemenië                                               | 16,00% | 16,00% |
| Hongarije                                              | 9,00%  | 9,00%  |
| Frankrijk                                              | 26,50% | 28,00% |
| Polen <sup>(3)</sup>                                   | 19,00% | 19,00% |
| Portugal                                               | 22,50% | 22,50% |
| Duistland                                              | 15,83% | 15,83% |
| Groot-Brittannië                                       | 19,00% |        |

(3) Geldende tarief van 19% - voorkeur tarief van 9%

In 2021 bestond de belastingdruk van ATENOR uit huidige belastingen en uitgestelde belastingen voor een bedrag van respectievelijk 10,01 en 1,87 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk:

- De statutaire belastingen van City Tower voor het boekjaar (3,78 miljoen euro);
- De netto belastingsschuld van I.P.I. (3,49 miljoen euro) die is samengesteld, enerzijds uit de statutaire belasting van het boekjaar, 3,75 miljoen euro, gecompenseerd door een

terugboeking van uitgestelde belastingverplichtingen ten belope van 0,26 miljoen euro;

- De nettobelastingen van Atenor Luxembourg (2,67 miljoen euro) bestaan enerzijds uit de statutaire belastingen van het boekjaar (1,97 miljoen euro) en anderzijds uit de uitgestelde belastingen ten belope van 0,70 miljoen euro;
- De netto uitgestelde belastingvordering van Mons Properties (1,29 miljoen euro).



➤ **NOTA 9 - RESULTAAT EN DIVIDEND PER AANDEEL**

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Aantal aandelen rechtgevend op het dividend (*)                              | 7 038 845   |
| Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro) | 17 879      |
| <b>Bruto dividend per aandeel (in euro)</b>                                  | <b>2,54</b> |

(\*) Mits goedkeuring van de Algemene Vergadering

Aangezien er geen potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Rekening houdend met het gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen worden het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandelen als volgt bepaald:

| <b>Bepaling van basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel</b> (in duizenden EUR) | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Totaal aantal uitgegeven aandelen                                                        | 7 038 845   | 7 038 845   |
| waarvan eigen aandelen / aandelen in autocontrole                                        | 313 427     | 313 427     |
| Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen                               | 6 724 981   | 6 029 226   |
| Nettoresultaat (aandeel van de groep, in duizenden euro)                                 | 38 069      | 24 129      |
| Basisresultaat (in euro)                                                                 | 5,66        | 4,00        |
| Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)                                                | 5,66        | 4,00        |

| <b>In duizenden EUR</b>                                                     | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar | 16 272      | 12 284      |

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2022 wordt voorgesteld, zal 2,54 euro bedragen en zal vanaf 28 april 2022 betaald worden. De roerende voorheffing bedraagt 30%.

Het bruto dividend per aandeel voor 2021 bedraagt 2,54 euro. Ter herinnering: het dividend van de voorgaande jaren bedroeg:

| <b>Jaar</b> | <b>Bruto dividend per aandeel</b> |
|-------------|-----------------------------------|
| 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 €                            |

In 2015, net als in 2014 en 2013, werd het keuzedividend gekozen door een meerderheid van de aandeelhouders (namelijk 76% in 2013, 82,11% in 2014 en 79,69% in 2015), waardoor hun dividendschuld zorgt voor een bijdrage aan de kapitaalverhoging van 21 mei 2015.

➤ **NOTA 10 - KAPITAAL**

**Aandeelhoudersstructuur**

Op 31 december 2021 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

|                                                       | <b>Aantal aandelen</b> | <b>deelneming in %</b> | <b>waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap</b> | <b>Deelneming %</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 3D NV <sup>(1)</sup>                                  | 891 815                | 12,67                  | 521 437                                                             | 7,41                |
| ALVA SA <sup>(1)</sup>                                | 651 796                | 9,26                   | 521 437                                                             | 7,41                |
| ForAtenoR SA <sup>(1)</sup>                           | 819 456                | 11,64                  | 592 880                                                             | 8,42                |
| LUXEMPART SA <sup>(1)</sup>                           | 750 571                | 10,66                  | 521 437                                                             | 7,41                |
| Stéphan SONNEVILLE SA <sup>(1+2)</sup> ) en consorten | 303 637                | 4,31                   | 150 500                                                             | 2,14                |
| <b>Subtotaal</b>                                      | <b>3 417 275</b>       | <b>48,55</b>           | <b>2 307 691</b>                                                    | <b>32,79</b>        |
| Eigen aandelen                                        | -                      | -                      |                                                                     |                     |
| Aandelen in autocontrole                              | 313 427                | 4,45                   |                                                                     |                     |
| Publiek                                               | 3 308 143              | 47,00                  |                                                                     |                     |
| <b>Totaal</b>                                         | <b>7 038 845</b>       | <b>100,00</b>          |                                                                     |                     |

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

(2) Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van dhr. Stéphan Sonnevile

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

| <b>Beweging van het aantal aandelen</b>                                                  | <b>Gewone aandelen</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Aantal aandelen op 31.12.2021 (aandelen uitgegeven en volledig betaald)                  | 7 038 845              |
| waarvan eigen aandelen                                                                   | -                      |
| <b>Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2021 dividend <sup>(1)</sup></b> | <b>7 038 845</b>       |

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van de toewijzing van het resultaat waarbij een bruto dividend per aandeel van 2,54 euro wordt toegekend

| <b>Beweging in eigen &amp; autocontrole aandelen</b>                         | <b>Bedrag</b><br>(in duizenden EUR) | <b>Aantal aandelen</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Op 01.01.2021 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)                         | 15 073                              | 313 427                |
| Beweging van het boekjaar                                                    |                                     |                        |
| - acquisities                                                                | 104                                 | 1 834                  |
| - verkopen                                                                   | -104                                | -1 834                 |
| <b>Op 31.12.2021 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel <sup>(1)</sup>)</b> | <b>15 073</b>                       | <b>313 427</b>         |

(1) (Ter herinnering, ATENOR SA heeft geen enkel eigen aandeel meer in handen op 31 december 2021 (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2020).

De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten respectievelijk nog steeds 163.427 en 150.000 ATENOR-aandelen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2020).

We verwijzen naar Nota 22 (Voordelen voor het personeel) voor de aandelenoptieplannen.

**Beheer van het kapitaal**

Op 31 december 2021 bedraagt het eigen vermogen 301,04 miljoen euro en het balanstotaal 1.229,81 miljoen euro.

Als onafhankelijke ontwikkelaar van vastgoedprojecten is ATENOR niet onderworpen aan enige kapitaalvereisten. ATENOR wenst een redelijke verhouding te behouden tussen de vaste vastgestelde kapitalen waarover ze beschikt en het balanstotaal.

De leden van het Executive Committee waken er onder andere over dat het de Raad van Bestuur en het Audit Committee regelmatig worden ingelicht over de evolutie van de balans en van de bestanddelen ervan, om de geconsolideerde netto schuld van de groep onder controle te houden.

Het beleid van ATENOR is bedoeld om een gezonde balansstructuur te behouden.

Nota 20 geeft meer gedetailleerde informatie over het schuldbeleid van de Groep.

► NOTA 11 - GOODWILL EN OVERIGE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

| In duizenden EUR                                            | 2021      |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                             | Goodwill  | Totaal    |
| <b>Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa</b> |           |           |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2021                  |           | 341       |
| Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2021                  | -304      | -304      |
| Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2021                 |           |           |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo</b>   | <b>37</b> | <b>37</b> |
| Investerings                                                | 3         | 3         |
| Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)                  | -13       | -13       |
| Afschrijvingen - toevoeging (-)                             | -15       | -15       |
| Afschrijvingen - terugnemings (+)                           | 13        | 13        |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo</b>    | <b>25</b> | <b>25</b> |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2021                  | 331       | 331       |
| Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2021                  | -306      | -306      |
| Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2021                 |           |           |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo</b>    | <b>25</b> | <b>25</b> |

| In duizenden EUR                                            | 2020      |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                             | Goodwill  | Totaal    |
| <b>Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa</b> |           |           |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2020                  | 1 783     | 2 101     |
| Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2020                  | -1 736    | -2 013    |
| Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2020                 |           |           |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo</b>   | <b>47</b> | <b>87</b> |
| Investerings                                                | 31        | 31        |
| Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)                  | -8        | -8        |
| Overboekings van / naar de categorie "immateriële activa"   | -44       | -44       |
| Afschrijvingen - toevoeging (-)                             | -34       | -34       |
| Afschrijvingen - terugnemings (+)                           | 8         | 8         |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen                | -3        | -3        |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo</b>    | <b>0</b>  | <b>37</b> |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2020                  | 1 736     | 2 077     |
| Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2020                  | -1 736    | -2 040    |
| Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2020                 |           |           |
| <b>Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo</b>    | <b>0</b>  | <b>37</b> |

Na de verkoop van het E-gebouw van Vaci Greens in Boedapest in 2020, blijft er geen vastgoedproject beïnvloed door de goodwill op de balans. Deze goodwill's hadden betrekking op overnames van entiteiten (die indertijd behandeld werden als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3) met als enige activiteit de ontwikkeling van hun onroerende activa. De restwaarde van deze goodwill's werd dus teruggewonnen via de verkopen van de gebouwen die in voorraad werden gehouden.

De goodwill's waren een onderdeel van de kostprijs van deze projecten en hun invorderbare bedrag waren opgenomen in de haalbaarheidsstudies, evenals alle andere ontwikkelingskosten.

► NOTA 12 - MATERIËLE VASTE ACTIVA

| In duizenden EUR                                    | 2021                              |                       |                                      |                    |                          |              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|
|                                                     | Materiële vaste activa in aanbouw | Terreinen en gebouwen | Installaties, machines en uitrusting | "Motor-voertuigen" | Inrichting en toebehoren | Totaal       |
| <b>Bewegingen in materiële vaste activa</b>         |                                   |                       |                                      |                    |                          |              |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2021          |                                   | 1 152                 | 2                                    | 35                 | 1 062                    | 4 935        |
| Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2021          |                                   | -386                  | -1                                   | -35                | -665                     | -1 418       |
| <b>Materiële vaste activa, beginsaldo</b>           | <b>0</b>                          | <b>766</b>            | <b>1</b>                             | <b>0</b>           | <b>397</b>               | <b>3 517</b> |
| Investerings                                        |                                   |                       | 6                                    |                    | 315                      | 652          |
| Gebruiksrechten (IFRS 16)                           |                                   | 1 090                 |                                      |                    |                          | 1 090        |
| Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)          |                                   |                       |                                      | -17                | -113                     | -143         |
| Uitgangen van de consolidatiekring                  |                                   |                       | -2                                   |                    | -27                      | -29          |
| Afschrijvingen - toevoeging (-)                     |                                   | -279                  |                                      |                    | -248                     | -773         |
| Afschrijvingen - terugnemings (+)                   |                                   |                       |                                      | 17                 | 113                      | 143          |
| Afschrijvingen - uitgangen van de consolidatiekring |                                   |                       | 1                                    |                    | 23                       | 24           |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen        |                                   |                       |                                      |                    | -1                       | -1           |
| <b>Materiële vaste activa, eindsaldo</b>            | <b>0</b>                          | <b>1577</b>           | <b>6</b>                             | <b>0</b>           | <b>460</b>               | <b>4 480</b> |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2021          |                                   | 2 242                 | 6                                    | 18                 | 1 237                    | 6 503        |
| Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2021          |                                   | -665                  |                                      | -18                | -777                     | -2 023       |
| <b>Materiële vaste activa, eindsaldo</b>            | <b>0</b>                          | <b>1 577</b>          | <b>6</b>                             | <b>0</b>           | <b>460</b>               | <b>4 480</b> |

De post "Materiële vaste activa" bedraagt in totaal 4,48 miljoen euro op 31 december 2021 (tegenover 3,52 miljoen euro vorig jaar). Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de gedane inrichtingswerken in de verhuurde gebouwen (opgenomen in "overige materiële vaste activa") alsook de gebruiksrechten van de verhuurde gebouwen (IFRS 16). De investeringen van het boekjaar

bedroegen € 1,74 M, waarvan € 1,09 M aan gebruiksrechten als gevolg van de ondertekende huurovereenkomsten voor de kantoren van onze dochterondernemingen in Luxemburg en Duitsland. De afschrijvingen voor de periode bedroegen 0,77 miljoen euro. Er zijn geen bijzondere waardevermindervingsverliezen opgenomen.

| In duizenden EUR                             | 2020                              |                       |                                      |                    |                          |              |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|
|                                              | Materiële vaste activa in aanbouw | Terreinen en gebouwen | Installaties, machines en uitrusting | "Motor-voertuigen" | Inrichting en toebehoren | Totaal       |
| <b>Bewegingen in materiële vaste activa</b>  |                                   |                       |                                      |                    |                          |              |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2020   |                                   | 1 152                 | 2                                    | 54                 | 1 133                    | 4 897        |
| Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2020   |                                   | -193                  | -1                                   | -54                | -685                     | -1 491       |
| <b>Materiële vaste activa, beginsaldo</b>    | <b>0</b>                          | <b>959</b>            | <b>1</b>                             | <b>0</b>           | <b>448</b>               | <b>3 406</b> |
| Investerings                                 |                                   |                       |                                      |                    | 165                      | 728          |
| Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)   |                                   |                       |                                      | -19                | -214                     | -656         |
| Afschrijvingen - toevoeging (-)              |                                   | -193                  |                                      |                    | -202                     | -585         |
| Afschrijvingen - terugnemings (+)            |                                   |                       |                                      | 19                 | 211                      | 646          |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen |                                   |                       |                                      |                    | -11                      | -22          |
| <b>Materiële vaste activa, eindsaldo</b>     | <b>0</b>                          | <b>766</b>            | <b>1</b>                             | <b>0</b>           | <b>397</b>               | <b>3 517</b> |
| Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2020   |                                   | 1 152                 | 2                                    | 35                 | 1 062                    | 4 935        |
| Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2020   |                                   | -386                  | -1                                   | -35                | -665                     | -1 418       |
| <b>Materiële vaste activa, eindsaldo</b>     | <b>0</b>                          | <b>766</b>            | <b>1</b>                             | <b>0</b>           | <b>397</b>               | <b>3 517</b> |



➤ **NOTA 13 – DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE “EQUITY”-METHODE**

| Deelnemingen (In duizenden EUR) | 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 DEVELOPMENT                 | 50 113        | 35 694        |
| DE MOLENS                       | 125           | 23            |
| TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE   | 4 386         | 4 309         |
| LAAKHAVEN VERHEESKADE II        | 207           | 78            |
| LANKELZ FONCIER                 |               | -150          |
| <b>Totaal</b>                   | <b>78 729</b> | <b>64 180</b> |

| Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)    | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo op het einde van het vorige boekjaar           | 64 180        | 59 676        |
| Aandeel in het resultaat                             | -2 480        | -1 180        |
| Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties | 16 098        | 4 524         |
| Overdrachten                                         |               |               |
| Kapitaalsverhogingen                                 |               | 1 160         |
| Waardeverliezen                                      |               |               |
| Overdrachten naar andere rubrieken                   | 931           |               |
| <b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>           | <b>78 729</b> | <b>64 180</b> |

| (In duizenden EUR)                                      | Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen | Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMOANGE<br>deel van de groep: 50%                      | -                                                      | 1 125                                                                |
| VICTOR ESTATES<br>deel van de groep: 50%                | -                                                      | 5 259                                                                |
| VICTOR PROPERTIES<br>deel van de groep: 50%             | -                                                      | 289                                                                  |
| VICTOR BARA<br>deel van de groep: 50%                   | -                                                      | 2 242                                                                |
| VICTOR SPAAK<br>deel van de groep: 50%                  | -                                                      | 3 981                                                                |
| MARKIZAAT<br>deel van de groep: 50%                     | -                                                      | -                                                                    |
| CCN DEVELOPMENT<br>deel van de groep: 50%               | -                                                      | 6 426                                                                |
| DE MOLENS<br>deel van de groep: 50%                     | -                                                      | 1 219                                                                |
| TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE<br>deel van de groep: 50% | -                                                      | 7 895                                                                |
| LAAKHAVEN VERHEESKADE II<br>deel van de groep: 50%      | -                                                      | 14 674                                                               |
| LANKELZ FONCIER<br>deel van de groep: 50%               | -                                                      | 13 633                                                               |

| 2021 sleutelfiguren uit de statutaire jaarrekening<br>Gaap (lokaal) (In duizenden EUR) | Balanstotaal | Eigen vermogen | Schulden | Resultaat van het boekjaar |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|----------------------------|
| IMMOANGE<br>deel van de groep: 50%                                                     | 1 404        | -993           | -        | -427                       |
| VICTOR ESTATES<br>deel van de groep: 50%                                               | 10 973       | 602            | -        | -162                       |
| VICTOR PROPERTIES<br>deel van de groep: 50%                                            | 656          | 74             | -        | -16                        |
| VICTOR BARA<br>deel van de groep: 50%                                                  | 5 548        | 1 058          | -        | -77                        |
| VICTOR SPAAK<br>deel van de groep: 50%                                                 | 9 900        | 1 932          | -        | -129                       |
| MARKIZAAT<br>deel van de groep: 50%                                                    | 24 969       | 13 078         | -        | 1 940                      |
| CCN DEVELOPMENT<br>deel van de groep: 50%                                              | 124 308      | 103 277        | 12 854   | -3 806                     |
| DE MOLENS<br>deel van de groep: 50%                                                    | 2 832        | 87             | -        | 40                         |
| LANKELZ FONCIER<br>deel van de groep: 50%                                              | 87 282       | -181           | 86 678   | -154                       |
| TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE<br>deel van de groep: 50%                                | 18 263       | 338            | 15 791   | 334                        |
| LAAKHAVEN VERHEESKADE II<br>deel van de groep: 50%                                     | 29 212       | -455           | 29 348   | -447                       |

De deelnemingen verwerkt volgens de “equity”-methode zijn vennootschappen die het voorwerp vormen van een gezamenlijke controle in de zin van de normen IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Participaties in geassocieerde ondernemingen en joint ventures). Op 31 december 2021 bevatten ze de vennootschappen Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara en Victor Spaak (project Move’Hub) evenals de vennootschappen Markizaat en De Molens (project De Molens), CCN Development (project CCN) en Lankelz Foncier (project Perspectiv’), evenals de bedrijven Ten Brinke MyBond Verheeskade (project The Stage) en Laakhaven Verheeskade II (project Verheeskade 2).

Het nettoverschil van 14,55 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2020 weerspiegelt voornamelijk:

- De verhoging van het aandeel van de groep in CCN Development van 33% naar 50% (+15,78 miljoen euro);
- Het nettoresultaat van de groep voor het jaar (-2,48 miljoen euro);
- De overboeking van de negatieve waarde van de deelneming in Lankelz Foncier (+0,93 miljoen euro) naar de voorzieningen op meer dan één jaar.

Zie ook Nota 19.

De details van de desbetreffende projecten zijn terug te vinden in het activiteitenverslag.

➤ **NOTA 14 – VERBONDEN PARTIJEN**

**Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen**

De relaties tussen ATENOR NV en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in Nota 27 over de groepsstructuur. Gelieve ook Nota 13 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode.

**Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders**

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt, wordt globaal bepaald voor de rol die hij zowel in de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervult. De totale vaste en variabele remuneratie van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur op voorstel van het Nomination en Remuneration Committee op basis van de prestaties van de onderneming en van de CEO.

Het bedrag van de remuneraties, andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen, en verkregen voordelen voor het boekjaar 2021, bedraagt 1.003.929 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 669.138 euro,
- variabele remuneratie: 334.791 euro,
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan,
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen.

In 2021 werden geen opties van Atenor Group Participations (AGP) uitgeoefend. Ter herinnering: het saldo van de uitoefening van de in 2020 uitgeoefende AGP-opties werd in 2021 betaald voor een bedrag van € 1.214.699. In maart 2022 heeft Stéphan Sonnevile SA 20 AGP-opties uitgeoefend die in maart 2021 waren toegekend en aanvaard. De aan Stéphan Sonnevile SA toekomende winst uit de uitoefening van deze 20 opties bedraagt € 102.659. Zie ook het remuneratieverslag van de Corporate Governance Statement (cfr. pagina 84).

De Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om haar Remuneratiebeleid goed te keuren.

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend.

➤ **NOTA 15 – VOORRADEN**

| (In duizenden EUR)                                                 | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo</b>                   | <b>775 706</b> | <b>608 025</b> |
| Gekapitaliseerde uitgaven                                          | 404 663        | 259 301        |
| Overdrachten van het boekjaar                                      | -90 262        | -78 652        |
| Overgang IFRS 15                                                   |                |                |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-)                           | -159 971       |                |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (+)                           |                |                |
| Overdrachten van / naar "Vorraden"                                 |                | 51             |
| Leningskosten (IAS 23)                                             | 6 429          | 4 306          |
| Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen             | -3 604         | -17 199        |
| Geboekte waardeverliezen                                           | -343           |                |
| Teruggenomen waardeverliezen                                       | 375            | -125           |
| <b>Bewegingen van het boekjaar</b>                                 | <b>157 287</b> | <b>167 682</b> |
| <b>Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo</b>                    | <b>932 994</b> | <b>775 706</b> |
| Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen) | 203 123        | 190 240        |

De “Gebouwen bestemd voor verkoop” geklasseerd als “Vorraden” vertegenwoordigen de vastgoed-projecten in portefeuille en in ontwikkeling. Twee van de gebouwen in de portefeuille zijn verhuurd, Nysdam (La Hulpe) en UBC II (Polen).

Gedurende het jaar 2021 wordt de post voorraden (“Gebouwen voor Verkoop”) voornamelijk beïnvloed door:

- De “gekapitaliseerde uitgaven”, die enerzijds de aankoop van terreinen in de Cloche d’Or (Renault, Luxemburg), Parijs (rue Victor Hugo) en Boedapest (Bakerstreet II en Lake City) weerspiegelen voor een bedrag van 237,99 miljoen en anderzijds de voortzetting van de werkzaamheden en studies betreffende de projecten Arena Business Campus, Roseville (Boedapest), Com’Unity en U’Man (Parijs/Bezons), @Expo, UP-site Boekarest, City Dox en Realex (Brussel) en verscheidene andere projecten in ontwikkeling, voor een totaalbedrag van 114,76 miljoen euro;

- De “verkopen van het boekjaar en het verlaten van de perimeter”, die staan voor de verkoop van appartementen van het City Dox-project en de verkoop van kantoorgebouwen, Dacia, HBC en Vaci Greens F, en verminderen de voorraden met 192 miljoen euro;

- De activering van financieringskosten ten belope van 6,43 miljoen euro;

- Het effect van de wisselkoersschommelingen, voornamelijk het ongunstige effect van de Hongaarse forint en de Roemeense lei (-3,60 miljoen euro). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen opgenomen in het eigen vermogen.

De boekwaarde van de verpande voorraden, desgevallend beperkt tot het toegestane uitstaande bedrag, bestaat uit de gebouwen bestemd voor verkoop van de projecten Cloche d’Or (68 miljoen euro), Realex (60 miljoen euro), Lakeside, University Business Center (18,56 miljoen euro), Beaulieu (18,9 miljoen euro), City Dox (18 miljoen euro), Nysdam (13 miljoen euro) en Twist (6,66 miljoen euro).

➤ **NOTA 16 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE ACTIVA**

|                                                                                                                                                                        | Overige<br>financiële<br>activa | Handels- en<br>overige<br>vorderingen | kas en kas-<br>equivalent |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| (In duizenden EUR)                                                                                                                                                     |                                 |                                       |                           |
| <b>BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA</b>                                                                                                                                 |                                 |                                       |                           |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                                                                                                                         |                                 |                                       |                           |
| <b>Beginsaldo</b>                                                                                                                                                      | <b>49 061</b>                   | <b>5 503</b>                          |                           |
| Aanschaffingen                                                                                                                                                         | 8 005                           | 20 124                                |                           |
| Overdrachten (-)                                                                                                                                                       | -85                             | -379                                  |                           |
| Overboeking van (naar) andere posten                                                                                                                                   | 6                               | -5 124                                |                           |
| Toename (afname) van het gediscnteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet (Overgedragen) waardeverlies (-) |                                 | -519                                  |                           |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzingen Overige toename (afname)                                                                                                    | -1                              |                                       |                           |
| <b>Eindsaldo</b>                                                                                                                                                       | <b>56 986</b>                   | <b>19 605</b>                         |                           |
| Fair value                                                                                                                                                             | <b>56 986</b>                   | <b>19 605</b>                         |                           |
| Waardering                                                                                                                                                             | niveau 3                        | niveau 3                              |                           |
| <b>Financiële vlottende activa</b>                                                                                                                                     |                                 |                                       |                           |
| <b>Beginsaldo</b>                                                                                                                                                      | <b>37 751</b>                   | <b>79 052</b>                         | <b>30 713</b>             |
| Aanschaffingen                                                                                                                                                         |                                 |                                       | 66 097                    |
| Overdrachten (-)                                                                                                                                                       | -35 940                         | -54 937                               |                           |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (+)                                                                                                                               |                                 | -4 129                                | -7 408                    |
| Overboeking van (naar) andere posten                                                                                                                                   |                                 | 4 797                                 | 1 039                     |
| Aanpassingen van waarde (-)                                                                                                                                            | -288                            | 52                                    |                           |
| Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzingen                                                                                                               |                                 | -65                                   | 440                       |
| Overige toename (afname)                                                                                                                                               |                                 |                                       |                           |
| <b>Eindsaldo</b>                                                                                                                                                       | <b>1 523</b>                    | <b>24 770</b>                         | <b>90 881</b>             |
| Fair value                                                                                                                                                             | <b>1 523</b>                    | <b>24 770</b>                         | <b>90 881</b>             |
| Waardering                                                                                                                                                             | niveaus 1 & 3                   | niveau 3                              | niveau 3                  |

**Overige financiële activa**

Bij gebrek aan notering op een actieve markt worden de overige financiële activa bijgehouden aan de historische kostprijs als hun reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald door een andere waarderingstechniek.

| (In duizenden EUR)                         | Aandelen | Leningen      | Overige<br>Financiële activa | Totaal        |
|--------------------------------------------|----------|---------------|------------------------------|---------------|
| <b>OVERIGE FINANCIËLE ACTIVA</b>           |          |               |                              |               |
| <b>Vaste activa</b>                        |          |               |                              |               |
| <b>Beginsaldo</b>                          |          | <b>48 936</b> | <b>125</b>                   | <b>49 061</b> |
| Investeringsen                             |          | 7 889         | 116                          | 8 005         |
| Overdrachten (-)                           |          | -81           | -4                           | -85           |
| Overboeking van (naar) andere posten       |          |               | 6                            | 6             |
| Toename (afname) door wisselkoerswijzingen |          |               | -1                           | -1            |
| <b>Eindsaldo</b>                           |          | <b>56 744</b> | <b>242</b>                   | <b>56 986</b> |
| Fair value                                 |          | 56 744        | 242                          | 56 986        |
| Waardering                                 |          | niveau 3      | niveau 3                     | niveau 3      |
| <b>Vlottende activa</b>                    |          |               |                              |               |
| <b>Beginsaldo</b>                          |          |               | 37 751                       | 37 751        |
| Aanschaffingen                             |          |               |                              |               |
| Overdrachten (-)                           |          |               | -35 940                      | -35 940       |
| Aanpassingen van waarde (-)                |          |               | -288                         | -288          |
| <b>Eindsaldo</b>                           |          |               | <b>1 523</b>                 | <b>1 523</b>  |
| Fair value                                 |          |               | 1 523                        | 1 523         |
| Waardering                                 |          | niveau 3      | niveaus 1 & 3                | niveaus 1 & 3 |



De “Vaste leningen” hebben betrekking op de netto voorschotten die worden toegekend aan de gelijkgestelde vennootschappen (+7,89 miljoen euro toegekend in 2021). Zie ook Nota 13.

Op 31 december 2021 hebben de “Vlottende overige financiële activa” betrekking op termijndeposito’s (diverse einddatums op

korte termijn) bij Belgische banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en ING).

Deze post omvat tevens de schuldbewijzen waarvan de waardering op 31 december 2021 aan de beurskoers heeft geleid tot de boeking van een waardeverlies van 0,29 miljoen euro.

|                                               | 2021          |               | 2020          |              |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| (In duizenden EUR)                            | Vlottende     | Vaste         | Vlottende     | Vaste        |
| <b>Handels- en overige vorderingen</b>        |               |               |               |              |
| Handelsvorderingen, bruto                     | 4 639         | 1 649         | 60 727        | 5 503        |
| Waardevermindering op dubieuze vorderingen    | -41           |               | -208          |              |
| Overige vorderingen, netto                    | 20 172        | 17 956        | 18 533        |              |
| <b>Totaal handels- en overige vorderingen</b> | <b>24 770</b> | <b>19 605</b> | <b>79 052</b> | <b>5 503</b> |
| <b>Fair value</b>                             | <b>24 770</b> | <b>19 605</b> | <b>79 052</b> | <b>5 503</b> |
| Waardering                                    | niveau 3      | niveau 3      | niveau 3      | niveau 3     |

De “Handels- en overige vorderingen” worden gewaardeerd aan hun nominale waarde of aan de reële waarde in het geval van variabele vergoeding voor het prijssupplement die een goed beeld geven van hun marktwaaarde. De betalingstermijnen hangen voornamelijk af van de overeengekomen voorwaarden tijdens de overdracht van participaties of aanzienlijke activa. Op het einde van het boekjaar zijn de “Klanten en andere niet-courante debiteuren” in totaal goed voor 19,61 miljoen euro. Deze post omvat de vordering op de koper van de NGY-participatie (15,59 miljoen euro), de vordering met betrekking tot de ontwikkeling van het project Verheeskade II (2,37 miljoen euro) en de te ontvangen inkomsten uit de verkoop van de Twist-flats (1,65 miljoen euro). Deze niet-rentedragende post is verdisconteerd, wat resulteert in een uitgave van 0,52 miljoen euro.

- Het in 2022 te ontvangen gedeelte van de vordering op de koper van de NGY-participatie (8 miljoen euro);
- de omzet die werd verworven naar aanleiding van de verkoop-overeenkomsten ondertekend voor 5 productieve activiteiten van lot 3 van City Dox-project (2,50 miljoen euro);
- inhoudingen en earn-out in verband met de verkoop van het Buzz-project (2,56 miljoen euro);
- de schuldvorderingen op de administraties van de BTW (7,29 miljoen euro).

De daling van deze post wordt met name verklaard door de inning van de vordering van 38,42 miljoen op de koper van het Buzz-gebouw.

De verpande activa in het kader van projectfinanciering worden uiteengezet in Nota 26 “Rechten en verplichtingen”.

| <b>Kas- en kasequivalenten</b> (In duizenden EUR) | 2021            | 2020            |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Korttermijndeposito's                             | 1 235           | 37 174          |
| Banksaldi                                         | 90 880          | 30 711          |
| Kassaldi                                          | 1               | 2               |
| <b>Totaal kas en kasequivalenten</b>              | <b>92 116</b>   | <b>67 887</b>   |
| <b>Fair value</b>                                 | <b>92 116</b>   | <b>67 887</b>   |
| <b>Waardering</b>                                 | <b>niveau 3</b> | <b>niveau 3</b> |

Gezien de geldbeleggingen onder “Overige financiële activa” voor een bedrag van 1,24 miljoen euro, bedraagt het totaal van de geldelijke middelen 92,12 miljoen euro. Op het eind van het boekjaar kwam daar nog de verkoop van Victoriei 174 op 23 december 2021 bij.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat

| (In duizenden EUR)                                        | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum      | 92 404         | 68 464         |
| Leningen en vorderingen                                   | 101 119        | 133 491        |
| Financiële activa beschikbaar voor verkoop                | 242            | 125            |
| <b>Totaal van de financiële vaste en vlottende activa</b> | <b>193 765</b> | <b>202 080</b> |

De belangrijkste financiële risico's kunnen als volgt worden samengevat:

- **Wisselrisico:** door de aard van haar activiteiten is ATENOR blootgesteld aan de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije), van de Zloty (Polen), van de Leu (Roemenië) en de Pond Sterling (Groot-Brittannië). De balansen van de buitenlandse vennootschappen worden geconverteerd in euro tegen de officiële slotwisselkoers van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde koers van het boekjaar (zie tabel hierna). De conversie van de financiële staten van de filialen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen.

De volgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2021/2020.

|                                         | Slotkoers |        | Gemiddelde koers |        |
|-----------------------------------------|-----------|--------|------------------|--------|
| WISSELKOERS (€ 1 =)                     | 2021      | 2020   | 2021             | 2020   |
| Forint (Hongarije) - HUF                | 369,00    | 365,13 | 358,85           | 354,16 |
| Leu (Roemenië) - RON                    | 4,9481    | 4,8694 | 4,9244           | 4,8417 |
| Zloty (Polen) - PLN                     | 4,5994    | 4,6148 | 4,5775           | 4,4742 |
| Livre Sterling (Groot-Brittannië) - GBP | 0,8394    |        | 0,8527           |        |

- **Risico in verband met krediet en liquiditeit:** de toegekende beleggingen gebeuren hoofdzakelijk bij Belgische financiële instellingen, met name BNP Paribas Fortis, Belfius, ING en KBC. De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaaarde.
- **Het dervingrisico** van de tegenpartijen (kopers) in het kader van residentiële commercialisering is beperkt door de betaling bij de akte van voorschotten die wijzen op de verbintenis van de kopers. In het kader van de commercialisering van de kantoren, waarbij het meestal gaat om door de markt erkende kwaliteitsvolle debiteuren, is het risico op wanbetaling beperkt.
- **Afgeleide instrumenten (activa)**  
ATENOR maakte geen gebruik van afgeleide financiële instrumen-ten voor afdekkingsdoeleinden tijdens het boekjaar 2021.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu certificaten

Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta, tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Bij het afsluiten van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die ontstaan bij deze omrekening worden opgenomen in de resultatenrekening, met uitzondering van de aanpassing uitgevoerd voor de intercompany voorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De Groep past hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. (Zie Nota 1 - Belangrijkste boekhoudkundige methodes - paragraaf 2.9 - Wisselrisico).

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

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

Categorie 3: Niet waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de “Vlottende en vaste activa ” (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein. De reële waarde van “Handels- en overige vorderingen” komt overeen met hun nominale waarde (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijs van de goederen en andere activa die verkocht worden in de overeenkomsten en notariële akten.

Gevoeligheidsanalyse

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

► **NOTA 17 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA**

| (In duizenden EUR)                     | 2021          |       | 2020         |       |
|----------------------------------------|---------------|-------|--------------|-------|
|                                        | Vlottende     | Vaste | Vlottende    | Vaste |
| <b>Overige activa</b>                  |               |       |              |       |
| Belastingvorderingen                   | 3 755         |       | 1 751        |       |
| Betalingen van voorschotten, vlottende | 25            |       | 15           |       |
| Overige activa                         | 12 774        |       | 6 086        |       |
| <b>Totaal overige activa</b>           | <b>16 555</b> |       | <b>7 852</b> |       |
| Reële waarde                           | 16 555        |       | 7 852        |       |

De overige vlottende activa bestaan voornamelijk uit belastingvorderingen (3,76 miljoen euro), vooruitbetalingen (0,02 miljoen euro) en overlopende activa (vooruitbetaalde intresten, verzekering en over te dragen commissies, te herziene subsidie en verworven intresten (voor 12,77 miljoen euro)). De stijging met 6,69 miljoen euro is voornamelijk toe te schrijven aan de te ontvangen subsidie

van 4,93 miljoen euro voor perceel 3 van het City Dox-project en de vooruitbetaalde commissies van 2,26 miljoen euro voor het Realex-project.

De actuele belastingvorderingen hernemen uitsluitend de terug te vorderen Belgische en buitenlandse directe belastingen.

► **NOTA 18 – UITGESTELDE BELASTINGSVERPLICHTINGEN EN -VORDERINGEN**

| (In duizenden EUR)                                              | 2021                              |                                      | 2020                              |                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                 | Uitgestelde belastingsvorderingen | Uitgestelde belastingsverplichtingen | Uitgestelde belastingsvorderingen | Uitgestelde belastingsverplichtingen |
| Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop                      | 781                               |                                      | 4 361                             |                                      |
| Vorderingen                                                     |                                   | -449                                 |                                   | -150                                 |
| Voorzieningen                                                   |                                   |                                      |                                   |                                      |
| Gekregen vooruitbetalingen                                      |                                   | -1 174                               |                                   | -5 200                               |
| Fiscale verliezen                                               | 3 777                             |                                      | 5 421                             |                                      |
| Divers                                                          |                                   | -262                                 |                                   | -64                                  |
| Compensatie                                                     | -1 291                            | 1 291                                | -4 712                            | 4 712                                |
| <b>Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen</b> | <b>3 267</b>                      | <b>-594</b>                          | <b>5 070</b>                      | <b>-702</b>                          |

In overeenstemming met IAS 12 en de in punt 2.12 vermelde boekhoudkundige principes heeft ATENOR in de balans de waarde opgenomen van de latente belastingvorderingen van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor Atenor SA, Hexaten SA en Tage Une Fois.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden trouwens in de balans opgenomen bij de tijdelijke verschillen tussen de statutaire en geconsolideerde resultaten. De uitgestelde belastingverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de erkenning van de inkomsten in functie van de mate van voortgang van de projecten.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gecompenseerd wanneer zij betrekking hebben op dezelfde juridische entiteit.

Zie ook - Nota 8 met betrekking tot in het resultaat opgenomen overgedragen belastingen.

De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen, of nog geen, concrete vooruitzichten bestaan op een belastbare winst waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

| (In duizenden EUR)                                          | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt</b> | <b>16 706</b> | <b>14 308</b> |

De uitgestelde belastingen betreffende overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten van ATENOR werden erkend voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen bedragen 17,85 miljoen euro.

De activa van uitgestelde belasting betreffende de fiscale verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voor zover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

| (In duizenden EUR)                                                                                     | Uitgestelde belastingsvorderingen | Uitgestelde belastingsverplichtingen | Totaal       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>Op 01.01.2020</b>                                                                                   | <b>5 261</b>                      | <b>-3 967</b>                        | <b>1 294</b> |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-)                                                               |                                   |                                      |              |
| Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat                                                       | -171                              | 3 242                                | 3 071        |
| Overboeking (naar) andere posten                                                                       | -20                               | 20                                   |              |
| De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen) |                                   | 3                                    | 3            |
| <b>Op 31.12.2020</b>                                                                                   | <b>5 070</b>                      | <b>-702</b>                          | <b>4 368</b> |
| <b>Op 01.01.2021</b>                                                                                   | <b>5 070</b>                      | <b>-702</b>                          | <b>4 368</b> |
| Wijzigingen van de consolidatiekring (-)                                                               |                                   |                                      |              |
| Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat                                                       | -1 803                            | -64                                  | -1 867       |
| Overboeking (naar) andere posten                                                                       |                                   |                                      |              |
| De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen) |                                   |                                      |              |
| <b>Op 31.12.2021</b>                                                                                   | <b>3 267</b>                      | <b>-594</b>                          | <b>2 673</b> |

► **NOTA 19 – VOORZIENINGEN**

| (In duizenden EUR)                                                                                                                     | Voorzieningen voor waarborg | Overige voorzieningen | Totaal        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Voorzieningen (langlopend en kortlopend)</b>                                                                                        |                             |                       |               |
| <b>Voorzieningen, beginsaldo</b>                                                                                                       | <b>11 241</b>               |                       | <b>11 241</b> |
| Additionele voorzieningen                                                                                                              | 9 504                       |                       | 9 504         |
| Toename (afname) van bestaande voorzieningen                                                                                           |                             |                       | 0             |
| Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)                                                                                                 | -7 218                      |                       | -7 218        |
| Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)                                                                                         | -83                         |                       | -83           |
| Toename (afname) resulterend van de bewegingen van de wisselkoers                                                                      | -109                        |                       | -109          |
| Toename (afname) van het gedisconteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet | -228                        |                       | -228          |
| Overige toename (afname)                                                                                                               |                             | 931                   | 931           |
| <b>Voorzieningen, eindsaldo</b>                                                                                                        | <b>13 107</b>               | <b>931</b>            | <b>14 038</b> |
| <b>Langlopende voorzieningen, eindsaldo</b>                                                                                            | <b>8 595</b>                | <b>931</b>            | <b>9 526</b>  |
| <b>Kortlopende voorzieningen, eindsaldo</b>                                                                                            | <b>4 512</b>                |                       | <b>4 512</b>  |

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen vormen het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningsvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

De «Langlopende provisies» bedragen 9,53 miljoen euro en komen voornamelijk overeen met enerzijds de provisies in verband met de huurgaranties verleend in verband met de verkoop van de kantoorgebouwen B6 van het project City Dox (1,29 miljoen euro) en Vaci Greens F (1,15 miljoen euro) en de NGY-participatie (2,42 miljoen euro), met de provisie aangelegd ter dekking van de inrichtingswerken voor de verhuur van het verkochte Vaci Greens F-gebouw (3,59 miljoen euro) en de gegarandeerde rendementsprovisie van blok C2 van het project City Dox (0,03 miljoen euro). Zij omvatten eveneens de negatieve waarde van de deelneming van Lankelz Foncier (0,93 miljoen euro).

Zie ook Nota 13.

De provisies op meer dan één jaar werden verdisconteerd, wat resulteerde in een opbrengst van 0,23 miljoen euro.

De «Huidige provisies» bedragen 4,51 miljoen euro. Ze omvatten de provisie die werd aangelegd in het kader van de verkoop van de Vaci Greens E-gebouwen (huurwaarborgen en huurinrichtingen; 2,37 miljoen euro) en Buzz (huurinrichtingen; 2 miljoen euro) en de provisie voor gewaarborgd rendement van 0,14 miljoen euro gevormd in het kader van de verkoop van Naos.

De eventuele passiva en de rechten en verbintenissen worden omschreven in Nota's 24 en 26 bij de jaarrekening.



► **NOTA 20 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE PASSIVA**

| 2021<br>(In duizenden EUR)                                    | Kortlopend     | Langlopend     |               | Totaal         | Fair value (*) | Waardering      |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                               | Max. 1 jaar    | 1-5 jaar       | > dan 5 jaar  |                |                |                 |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                                 |                | <b>184</b>     |               | <b>184</b>     | <b>184</b>     | <b>niveau 2</b> |
| <b>Financiële schulden</b>                                    |                |                |               |                |                |                 |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16)                          | 377            | 1 148          | 93            | 1 618          | 1 611          | niveau 3        |
| Kredietinstellingen                                           | 137 586        | 112 192        |               | 249 778        | 229 863        | niveau 3        |
| Obligatieleningen                                             | 20 000         | 214 786        | 75 000        | 309 786        | 314 815        | niveaus 1 & 3   |
| Overige leningen                                              | 198 000        | 70 361         | 5 000         | 273 361        | 274 007        | niveaus 1 & 3   |
| <b>Totale financiële schulden volgens de vervaldag</b>        | <b>355 963</b> | <b>398 487</b> | <b>80 093</b> | <b>834 543</b> | <b>820 296</b> |                 |
| <b>Overige financiële passiva</b>                             |                |                |               |                |                |                 |
| Handelsschulden                                               | 26 459         |                |               | 26 459         | 26 459         | niveau 3        |
| Overige schulden                                              | 14 609         | 18 791         |               | 33 400         | 33 400         | niveau 3        |
| Overige financiële passiva                                    |                | 1 267          |               | 1 267          | 1 267          | niveau 3        |
| <b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag</b> | <b>41 068</b>  | <b>20 058</b>  |               | <b>61 126</b>  | <b>61 126</b>  |                 |

| 2020<br>(In duizenden EUR)                                    | Kortlopend     | Langlopend     |               | Totaal         | Fair value (*) | Waardering      |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                               | Max. 1 jaar    | 1-5 jaar       | > dan 5 jaar  |                |                |                 |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                                 |                | <b>367</b>     |               | <b>367</b>     | <b>367</b>     | <b>niveau 2</b> |
| <b>Financiële schulden</b>                                    |                |                |               |                |                |                 |
| Financiële leasingschulden (IFRS 16)                          | 193            | 530            | 67            | 790            | 788            | niveau 3        |
| Kredietinstellingen                                           | 70 582         | 137 086        |               | 207 668        | 207 715        | niveau 3        |
| Obligatieleningen                                             |                | 144 842        | 65 000        | 209 842        | 213 164        | niveaus 1 & 3   |
| Overige leningen                                              | 153 650        | 84 976         | 500           | 239 126        | 240 096        | niveaus 1 & 3   |
| <b>Totale financiële schulden volgens de vervaldag</b>        | <b>224 425</b> | <b>367 434</b> | <b>65 567</b> | <b>657 426</b> | <b>661 763</b> |                 |
| <b>Overige financiële passiva</b>                             |                |                |               |                |                |                 |
| Handelsschulden                                               | 33 501         |                |               | 33 501         | 33 501         | niveau 3        |
| Overige schulden                                              | 28 083         | 33 959         |               | 62 042         | 62 042         | niveau 3        |
| Overige financiële passiva                                    |                | 2 783          |               | 2 783          | 2 783          | niveau 3        |
| <b>Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag</b> | <b>61 585</b>  | <b>36 742</b>  |               | <b>98 327</b>  | <b>98 327</b>  |                 |

(\*) De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:  
– Als ze vervallen op korte termijn, wordt vermoed dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs  
– Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 2,40%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep  
– Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

**Beleid inzake schuldenlast en financiële risico's**

De financiële risico's (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep die niet gewijzigd werd in 2021.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochtermaatschappijen.

De Groep financiert zich bij diverse vooraanstaande bankpartners op internationaal niveau. Ze onderhoudt een sterke en langdurige relatie met hen, zodat ze desgevallend het hoofd kan bieden aan de financieringsbehoeften van de Groep.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma aan te gaan met thesauriebewijzen op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) en ze gaf Belfius Bank opdracht om het te commercialiseren bij institutionele privé- en openbare beleggers. Sinds 2016 zette de Groep de diversificatie

van haar financieringsbronnen voort door in totaal zeven emissies te plaatsen (4 in 2016 voor een totaal van 86,1 miljoen euro en 3 in 2018 voor een totaal van 14,5 miljoen euro) op middellange en lange termijn in het kader van haar nieuwe programma European Medium Term Notes (EMTN). In april 2019 heeft ATENOR twee obligatieleningen gelanceerd op 4 en 6 jaar bestemd voor particuliere beleggers en gekwalificeerde investeerders (20 en 40 miljoen euro). In oktober 2020 heeft ATENOR opnieuw twee obligatieleningen op 4 en 6 jaar uitgeschreven, bestemd voor individuele investeerders en gekwalificeerde investeerders (35 en 65 miljoen euro). In maart 2021 heeft ATENOR haar eerste Green Retail Bond uitgegeven in twee tranches (4 en 6 jaar) voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. ATENOR heeft haar beleid van diversificatie van haar financieringsbronnen voortgezet door in oktober 2021 twee programma's op te zetten voor de uitgifte van verhandelbare effecten op korte en middellange termijn (Negotiable European Commercial Paper – NEU CP, en Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN), voor maximumbedragen van respectievelijk 200 en 100 miljoen euro, die bij de Banque de France zijn geregistreerd.

De Groep volgt een beleid van actieve communicatie om de actoren van de financiële markten zo ruim mogelijk te informeren en aan elke uitdaging van de monetaire markt of elke crisis het hoofd te bieden, ongeacht de situatie en de activiteiten van ATENOR.

ATENOR en haar dochterondernemingen gaan de nodige financieringen aan om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken door de verkoop ervan binnen een redelijke termijn te beogen, meestal een jaar, na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van ATENOR meestal in pand gegeven ten gunste van de lenende kredietinstellingen. Wanneer de commercialisatievooruitzichten gunstig lijken en voldoende bewegingsruimte bieden op het vlak van de waardering van het project, kan ATENOR beslissen om haar projecten of de dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren.

**Renterisico**

De financiering van de Groep en de financieringen van de projecten via de dochterondernemingen van de Groep worden verzekerd op basis van kortetermijnrentes, euribor van 1 tot 12 maanden. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes (2 tot 5 jaar), legt de Groep de voorschotten vast aan een vaste of vlottende rente, vergezeld van een swap die de vlottende rente omvormt tot een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van de projecten, staan de banken trekkingen toe van 1 tot 12 maanden tijdens de duur van de financiering in verband met de duur van de bouw. In het kader en rekening houdend met de budgetten die worden voorbereid voor elk project, is de impact van een stijging van de kortetermijnrente beperkt.

Bovendien is het gedeelte dat de financiële lasten vertegenwoordigt in het budget van een project goed voor 3 en 6% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een sterke variatie van de kortetermijnrentes relatief klein en beperkt.

**Afgeleide instrumenten (passiva)**

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

In het kader van de financiering van 22 miljoen euro die in februari 2019 werd aangegaan voor haar Poolse dochtermaatschappij Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een renteafdekkings-overeenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument dat wordt gekwalificeerd als "cashflow hedge" (-0,18 miljoen euro) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Zie het geconsolideerd wijzigingenoverzicht van het eigen vermogen op pagina 149.

| FINANCIËLE SCHULDEN<br>(In duizenden EUR)             | Kortlopend     | Langlopend     | Totaal         |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                       | Max. 1 jaar    | > dan 1 jaar   |                |
| <b>Bewegingen op financiële schulden</b>              |                |                |                |
| <b>Op 31.12.2020</b>                                  | <b>224 425</b> | <b>433 001</b> | <b>657 426</b> |
| Bewegingen van de periode                             |                |                |                |
| - Nieuwe leningen                                     | 78 250         | 231 166        | 309 416        |
| - Terugbetalingen van leningen                        | -54 720        |                | -54 720        |
| - Leasingsschulden (IFRS 16)                          | 69             | 1 021          | 1 090          |
| - Uitgangen van de consolidatiekring (-)              | -1 838         | -76 921        | -78 759        |
| - Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen | 2              | -60            | -58            |
| - Transfer korte termijn / lange termijn              | 109 706        | -109 706       | 0              |
| - Andere                                              | 69             | 79             | 148            |
| <b>Op 31.12.2021</b>                                  | <b>355 963</b> | <b>478 580</b> | <b>834 543</b> |

**Financiële schulden**

Op 31 december 2021 bedraagt de schuldgraad van de groep 834,54 miljoen euro tegenover 657,43 miljoen euro eind 2020. Deze netto verhoging van 177,11 miljoen euro wordt voornamelijk verklaard:  
– De nieuwe leningen (€+309,42 M), namelijk twee obligaties van het type «Green» van respectievelijk € 25 M en € 75 M (kenmerken hieronder gedetailleerd), de leningen die zijn aangegaan voor de aankoop of ontwikkeling van de projecten Cloche d’Or (€ 68 M),

City Dox (€ 18 M) en Twist (€ 6,67 M), twee bedrijfsfinancieringen voor een totaalbedrag van € 30 M, en ook de verhoging van de uitstaande CP/(E)-MTN met € 86,75 M;  
– De verkoop van NGY Properties Investment SRL (HBC-project) met zijn bankfinanciering van DPB (€ –78,76 M);  
– Aflossingen voor het jaar (€ –54,46 M) waarvan € 52,65 M van MTN vervallen.

De “Vaste financiële schulden” bedroegen 478,58 miljoen euro (kosten niet meegerekend) op 31 december 2021. Zij omvatten de 2 EMTN die werden aangegaan in 2016 (38,1 miljoen euro), de 2 EMTN in 2018 (10 miljoen euro) en de 3 EMTN in 2021 (7,5 miljoen euro), de 7 obligatieschijven van het type “retail bond”, uitgegeven in 2018 (30 miljoen euro), in 2019 (40 en 20 miljoen euro), in 2020 (35 en 65 miljoen euro) en in 2021 (25 en 75 miljoen euro), een corporate financiering bij de Belfius (20 miljoen euro), de langetermijn vervaldagen van het krediet BGZ BNPP (17,6 miljoen euro), de kredieten met betrekking tot de projecten Cloche d’Or en Twist die tijdens het boekjaar werden aangegaan (respectievelijk 68 en 6,67 miljoen euro), de MTN voor 20 miljoen euro evenals de langlopende huurschulden van 1,24 miljoen euro.

De “Vlottende financiële schulden” bedroegen 355,96 miljoen euro op 31 december 2021, tegenover 224,43 miljoen euro eind 2020. Zij bevatten de kredieten in verband met de Realex, Beaulieu en City Dox-projecten (60, 18,9 en 18 miljoen euro), het saldo van CP, EMTN en MTN die vervallen binnen het jaar (198 miljoen euro), de kredieten van Hexaten, Atenor Group Participations en Atenor Long Term Growth (13, 9 en 6,94 miljoen euro), de kredieten in verband met de projecten Realex, Beaulieu en City Dox (60, 18,9 en 18 miljoen euro) 6,94 miljoen respectievelijk), de obligatielening die in 2018 is uitgegeven en in mei 2022 vervalt (20 miljoen euro), bedrijfsfinanciering van BNPPF (10 miljoen euro) en ook de vervaldagen in 2022 van de kredieten CPH (0,71 miljoen euro), BGZ BNPP (1,1 miljoen euro) en huurschulden (0,38 miljoen euro).

Vier vastgoedleaseovereenkomsten vallen onder de norm IFRS 16, waarvan er twee in het verslagjaar zijn gesloten. De initiële huurverplichtingen van deze 2 nieuwe contracten (1,09 miljoen euro)

| FINANCIËLE SCHULDEN                                       |                                             | Nominale waarde (in EUR) |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Obligatieleningen</b>                                  |                                             |                          |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 1 aan 2,875%  | 05.04.2018 tot 05.04.2022                   | 20 000 000               |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 2 aan 3,50%   | 05.04.2018 tot 05.04.2024                   | 30 000 000               |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 1 aan 3,00%   | 08.05.2019 tot 08.05.2023                   | 20 000 000               |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 2 aan 3,50%   | 08.05.2019 tot 08.05.2025                   | 40 000 000               |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 1 aan 3,25%   | 23.10.2020 tot 12.10.2024                   | 35 000 000               |
| Obligatielening "retail bond" – uitgifte nr 2 aan 3,875%  | 23.10.2020 tot 12.10.2026                   | 65 000 000               |
| Obligatielening "Green bond" – uitgifte nr 1 aan 3,00%    | 19.03.2021 tot 19.03.2025                   | 25 000 000               |
| Obligatielening "Green bond" – uitgifte nr 2 aan 3,50%    | 19.03.2021 tot 19.03.2027                   | 75 000 000               |
| <b>Totaal obligatieleningen</b>                           |                                             | <b>310 000 000</b>       |
| <b>Kredietinstellingen</b>                                |                                             |                          |
| Atenor Group Participations                               |                                             | 9 000 000                |
| Atenor Long Term Growth                                   |                                             | 6 940 000                |
| Atenor                                                    | Corporate                                   | 30 714 286               |
| Projecten                                                 | Le Nysdam (via Hexaten)                     | 13 000 000               |
|                                                           | City Dox (via Immobilière de la Petite Île) | 18 000 000               |
|                                                           | Realex (via Leaselex)                       | 50 000 000               |
|                                                           | Realex (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               |
| <b>Totaal financiële schulden via kredietinstellingen</b> |                                             | <b>249 919 986</b>       |

zijn berekend door de toekomstige huurbetalingen te disconteren tegen een rentevoet van 2,30%. De terugbetalingen voor het jaar bedroegen in totaal 0,26 miljoen euro. Dit bedrag is opgenomen in de post “terugbetalingen van leningen” in de tabel hierboven en in het geconsolideerd kasstroomoverzicht op pagina 148.

De financiële passiva die geclassificeerd zijn als “Overige leningen” (273,36 miljoen euro) betreffen zowel de obligatie-uitgiften in het kader van het EMTN-programma als de “Commercial Papers” en “Medium Term Notes” die ATENOR SA heeft aangegaan in het kader van haar programma CP/ MTN dat door Belfius Bank op de markt werd gebracht.

De boekwaarde van de financiële schulden stemt overeen met hun nominale waarde, gecorrigeerd voor kosten en commissies voor de uitvoering van deze kredieten en de aanpassingen met betrekking tot de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

De commerciële vooruitzichten van onze projecten en de daaraan verbonden kasstromen brengen geen groot renterisico met zich mee.

Gezien de structuur van de schulden van de Groep en van de renten die vastgelegd werden voor de langlopende schulden, is de gevoeligheidsanalyse dan ook overbodig. Net als in de voorgaande jaren zou een dergelijke analyse slechts een geringe impact aan het licht brengen.

Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is ATENOR van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN en EMTN terug te betalen op hun vervaldag.

| FINANCIËLE SCHULDEN (vervolg)     |      | Nominale waarde (in EUR) |
|-----------------------------------|------|--------------------------|
| <b>Overige leningen</b>           |      |                          |
| 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 – schijf 1 – 3,40%     | 2027 | 1 100 000                |
| Green EMTN – schijf 2 – 3,40%     | 2027 | 3 900 000                |
| <b>Total overige leningen</b>     |      | <b>273 600 000</b>       |
| <b>Leasingsschulden (IFRS 16)</b> |      |                          |
| Atenor Luxembourg                 |      | 846 389                  |
| Atenor France                     |      | 385 020                  |
| Atenor Deutschland                |      | 174 705                  |
| Atenor Hungary                    |      | 212 164                  |
| <b>Totaal leasingsschulden</b>    |      | <b>1 618 278</b>         |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b> |      | <b>835 138 264</b>       |

Voornaamste kenmerken van de obligatie-uitgiften

N° 1 – 2018 – 2022

Obligatielening “retail bond”- schijf 1  
Bedrag: € 20.000.000  
Intrest van 2,875% jaarlijks bruto  
Bruto actuariel rendement: 2,476%  
Uitgiftedatum: 05.04.2018  
Vervaldatum: 05.04.2022  
Uitgifteprijs: 101,50%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002587658  
Sole Manager: Belfius Bank

N° 2 – 2018 – 2024

Obligatielening “retail bond”- schijf 2  
Bedrag: € 30.000.000  
Intrest van 3,50% jaarlijks bruto  
Bruto actuariel rendement: 3,152%  
Uitgiftedatum: 05.04.2018  
Vervaldatum: 05.04.2024  
Uitgifteprijs: 101,875%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002588664  
Sole Manager: Belfius Bank

3 – 2019 – 2023

Obligatielening “retail bond”- schijf 1  
Bedrag: € 20.000.000  
Intrest van 3,00% jaarlijks bruto  
Bruto actuariel rendement: 2,60%  
Uitgiftedatum: 08.05.2019  
Vervaldatum: 08.05.2023  
Uitgifteprijs: 101,50%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002647288  
Sole Manager: Belfius Bank

N° 4 – 2019 – 2025

Obligatielening “retail bond”- schijf 2  
Bedrag: € 40.000.000  
Intrest van 3,50% jaarlijks bruto  
Bruto actuariel rendement: 3,152%  
Uitgiftedatum: 08.05.2019  
Vervaldatum: 08.05.2025  
Uitgifteprijs: 101,875%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002648294  
Sole Manager: Belfius Bank



N° 5 – 2020 – 2024

Obligatielening “retail bond”- schijf 1  
Bedrag: € 35.000.000  
Intrest van 3,25 % jaarlijks bruto  
Bruto actuarieel rendement: 2,81 %  
Uitgiftedatum: 23.10.2020  
Vervaldatum: 23.10.2024  
Uitgifteprijs: 101,625%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002739192  
Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 6 – 2020 – 2026

Obligatielening “retail bond”- schijf 2  
Bedrag: € 65.000.000  
Intrest van 3,875 % jaarlijks bruto  
Bruto actuarieel rendement: 3,152 %  
Uitgiftedatum: 23.10.2020  
Vervaldatum: 23.10.2026  
Uitgifteprijs: 101,875%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002737188  
Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 7 – 2021 – 2025

Obligatielening “retail bond”- schijf 1  
Bedrag: € 25.000.000  
Intrest van 3,00 % jaarlijks bruto  
Bruto actuarieel rendement : 2,57 %  
Uitgiftedatum: 19.03.2021  
Vervaldatum: 19.03.2025  
Uitgifteprijs: 101,625%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002776574  
Coördinator: Belfius Bank  
Co-leiders: Belfius en KBC

N° 8 – 2021 – 2027

Obligatielening “retail bond”- schijf 2  
Bedrag: € 75.000.000  
Intrest van 3,50 % jaarlijks bruto  
Bruto actuarieel rendement : 3,15 %  
Uitgiftedatum: 19.03.2021  
Vervaldatum: 19.03.2027  
Uitgifteprijs: 101,875%  
Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-  
Obligatie genoteerd op Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0002775568  
Coördinator: Belfius Bank  
Co-leiders: Belfius en KBC

EMTN-programma (European Medium Term Notes)

Gezien de omstandigheden van de kapitaalmarkt in 2016 is ATENOR overgegaan tot verschillende obligatie-uitgiften in de vorm van “Private Placement” in het kader van haar EMTN-programma. Drie uitgiften werden in de 1<sup>ste</sup> helft van 2018 geplaatst waarvan er twee afliepen in respectievelijk februari en mei 2021.  
Het prospectus is op 2 februari 2021 geactualiseerd. Vervolgens werden twee nieuwe emissies geplaatst.  
Deze uitgiften zijn bedoeld om de balansstructuur van ATENOR te versterken, meer bepaald door het aandeel van haar verbintenissen op middellange termijn te vergroten. De opbrengst van deze uitgiften verzekert enerzijds de financiering van de bouw van nieuw fasen in ontwikkeling, en geeft ATENOR anderzijds de middelen om elke nieuwe aankoopgelegenheid van nieuwe projecten te grijpen.

Schijf 1 – 2016 – 2022

- Bedrag: € 18.000.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,125%  
- Datum rente ingaande: 11.10.2016  
- Vervaldatum: 11.10.2022  
- Notering op Euronext Growth Brussels  
- ISIN-code: BE0002263326  
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016  
- Juiste waarde op 31.12.2021 : € 18.000.000 (100 %)

Schijf 2 – 2016 – 2023

- Bedrag: € 30.000.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,50 %  
- Datum rente ingaande: 04.10.2016  
- Vervaldatum: 04.10.2023  
- Notering op Euronext Growth Brussels  
- ISIN-code: BE0002262310  
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 04.10.2016  
- Juiste waarde op 31.12.2021: € 30.558.000 (101,86 %)

Schijf 3 – 2016 – 2024

- Bedrag: € 8.100.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,75 %  
- Datum rente ingaande: 11.10.2016  
- Vervaldatum: 11.10.2024  
- Notering op Euronext Growth Brussels  
- ISIN-code: BE0002264332  
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016  
- Juiste waarde op 31.12.2021: € 8.250.660 (101,86 %)

Schijf 4 – 2018 – 2025

- Bedrag: € 10.000.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,50 %  
- Datum rente ingaande: 20.02.2018 voor € 5.000.000,-  
- Datum rente ingaande: 05.04.2018 voor € 5.000.000,-  
- Vervaldatum: 20.02.2025 voor € 10.000.000,-  
- ISIN-code: BE6302277908  
- Documentatie: volgens Informatie Memorandum van 08.09.2017

Schijf 5 – 2021 – 2027

- Bedrag: € 5.000.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,40%  
- Datum rente ingaande: 08.02.2021  
- Vervaldatum: 08.02.2027  
- ISIN-code: BE6326812847  
- Documentatie: volgens prospectus van 02.02.2021

Schijf 6 – 2021 – 2026

- Bedrag: € 2.500.000  
- Nominale waarde van € 100.000,-  
- Uitgifteprijs: 100,00%  
- Rentevoet: 3,20%  
- Datum rente ingaande: 12.02.2021  
- Vervaldatum: 12.02.2026  
- ISIN-code: BE6326899745  
- Documentatie: volgens prospectus van 02.02.2021

Overige financiële passiva

De “overige langlopende passiva” bedragen 20,06 miljoen euro op 31 december 2021. Ze omvatten voornamelijk de voorschotten ontvangen op de verkoop van de 3 kantoorblokken van fase 2 van het project Au Fil des Grands Prés (8,32 miljoen euro) en appartementen van het project UP-site Bucharest (9,63 miljoen euro) en de ontvangen huurgaranties (1,27 miljoen euro). Aangezien de ontvangen voorschotten geen rente opbrengen, zijn zij verdisconteerd, wat een inkomen van 0,29 miljoen EUR heeft opgeleverd.

De “Overige kortlopende financiële passiva” bedragen 41,07 miljoen euro op 31 december 2021, tegenover 61,58 miljoen euro in 2020. Het verschil van deze post wordt met name verklaard door vroegtijdige betaling in januari 2021 van het saldo van de aankoopprijs van het Brookfort-project (15,45 miljoen euro) en de daling van de post van de leveranciersschulden die de vorderingsstaat van de werven weerspiegelt (-7,04 miljoen euro).

De “Handelsschulden en overige kortlopende schulden” vervallen in 2021. Ze worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

Zie ook Nota 2 betreffende risicobeheer.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

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

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

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

In functie van hun vervaldag, worden de “Financiële Schulden” gewaardeerd op basis van een actualisering van de stromen of tegen afschrijvingskost op basis van de effectieve rentevoet gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen. De “Handels- en overige schulden” worden gemeten aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

| (In duizenden EUR)                                              | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening |                |                |
| Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs     | 895 670        | 755 753        |
| <b>Totaal</b>                                                   | <b>895 670</b> | <b>755 753</b> |

► **NOTA 21 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE PASSIVA**

| 2021<br>(In duizenden EUR)                          | Kortlopend  | Langlopend |              | Totaal | Fair value | Waardering |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|--------|------------|------------|
|                                                     | Max. 1 jaar | 1-5 jaar   | > dan 5 jaar |        |            |            |
| Overige passiva                                     |             |            |              |        |            |            |
| Ontvangen voorschotten                              | 301         |            |              | 301    | 301        | niveau 3   |
| Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers    | 974         |            |              | 974    | 974        | niveau 3   |
| Belastingsschulden                                  | 7 216       |            |              | 7 216  | 7 216      | niveau 3   |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten | 8 702       |            |              | 8 702  | 8 702      | niveau 3   |
| Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag    | 17 192      |            |              | 17 192 | 17 192     |            |

| 2020<br>(In duizenden EUR)                          | Kortlopend  | Langlopend |              | Totaal | Fair value | Waardering |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|--------|------------|------------|
|                                                     | Max. 1 jaar | 1-5 jaar   | > dan 5 jaar |        |            |            |
| Overige passiva                                     |             |            |              |        |            |            |
| Ontvangen voorschotten                              | 9 120       |            |              | 9 120  | 9 120      | niveau 3   |
| Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers    | 590         |            |              | 590    | 590        | niveau 3   |
| Belastingsschulden                                  | 6 300       |            |              | 6 300  | 6 300      | niveau 3   |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten | 12 254      |            |              | 12 254 | 12 254     | niveau 3   |
| Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag    | 28 265      |            |              | 28 265 | 28 265     |            |

De “Overige kort- en langlopende passiva” worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

De “Overige kortlopende passiva” bestaan voornamelijk uit:

– verschuldigde belastingen en heffingen ter hoogte van 7,22 miljoen euro. Deze post bevat met name de belasting verschuldigd door City Tower (2,8 miljoen euro), ), Atenor Luxembourg (1,95 miljoen euro), en I.P.I. (1,79 miljoen euro) evenals de BTW-schulden (0,22 miljoen euro).

– regularisatierekeningen (8,7 miljoen euro) in vermindering van 3,55 miljoen euro vergeleken met vorig boekjaar. Deze rekeningen

die met name de jaarlijks te boeken intresten bevatten in verband met de obligatieleningen en andere lange termijn financieringen van Atenor SA (7,38 miljoen euro tegenover 4,9 miljoen euro op 31 december 2020) en over te dragen huurgelden en huurlasten van Hexaten, Hungaria Greens en Haverhill (0,82 miljoen euro tegenover 3,71 miljoen euro op het einde van het voorgaande boekjaar). De sterke daling van deze post wordt vooral verklaard door de boeking van het resultaat van de vruchtgebruik vergoeding voor het eerste halfjaar 2021 van het Beaulieu-project (3,18 miljoen euro) en het uit de perimeter verwijderen van de vennootschap NGY (2,65 miljoen euro).

► **NOTA 22 – VOORDELEN VAN HET PERSONEEL**

| Evolutie van de personeelsbeloningen (In duizenden EUR)     | 2021         | 2020       |
|-------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Saldo op het einde van het vorige boekjaar</b>           | 902          | 701        |
| <b>Vorming van nieuwe voorzieningen</b>                     |              |            |
| Verhoging (vermindering) van de bestaande provisies         | 24           | 4          |
| Overdrachten van langlopende naar kortlopende voorzieningen |              |            |
| Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen              | 168          | 198        |
| <b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>                  | <b>1 094</b> | <b>902</b> |
| waaronder niet-courante pensioenverplichting                | 1 094        | 902        |
| waaronder courante pensioenverplichting                     |              |            |

In 2021 dekken de voordelen van het personeel na uitdiensttreding de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19R).

Tot in 2014 waren de voordeelplannen na uitdiensttreding van het type “met vastgestelde prestaties”. Sinds 2015 traden nieuwe begunstigden (11 in totaal op 31 december 2021) toe tot een plan van het type “met vastgestelde bijdragen” met wettelijke gewaarborgde rente. Beide soorten plannen bieden het personeel dezelfde voordelen bij hun pensionering en in geval van overlijden.

Voor de plannen “met vastgestelde prestaties” weerspiegelt het bedrag dat werd geboekt in de balans de huidige waarde van de

verbintenissen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

Voor het plan “met vastgestelde bijdragen” stemt het pensioenpassief overeen met het te betalen bedrag op de waarderingsdatum om het gewaarborgde rendement te financieren indien alle leden op die datum uit het plan zouden stappen of als het plan op die datum zou worden ingetrokken.

Sinds 2020, is ook het bonuspensioenplan opgenomen in de waardering. Hiervan genieten zowel de directie als de slapende leden van het “met vastgestelde bijdragen” plan.

De kerncijfers hieronder worden voor alle plannen samengevoegd:

| (In duizenden EUR)                          | 2021         | 2020       |
|---------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Overzicht van de financiële positie</b>  |              |            |
| Huidige waarde van de verplichtingen        | 2 801        | 2 377      |
| Reële waarde van de activa van het plan     | -1 707       | -1 475     |
| <b>Verplichtingen ten titel van plannen</b> | <b>1 094</b> | <b>902</b> |

| (In duizenden EUR)                                                      | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>  |            |            |
| Kost van verleende diensten                                             | 261        | 233        |
| Kost van eerdere diensten                                               |            |            |
| Financiële kosten op verplichtingen ten titel van plannen               | 7          | 12         |
| Verwachte rendement van de activa van het plan                          | -5         | -8         |
| Administratieve kosten en belastingen                                   |            |            |
| <b>Netto lasten opgenomen in de winst-en verliesrekening</b>            | <b>263</b> | <b>237</b> |
| Actuariële winsten/verliezen op de verplichtingen ten titel van plannen | 206        | 211        |
| Winsten/verliezen op de activa van het plan                             | -38        | -29        |
| Wijziging van de perimeter                                              |            | 16         |
| <b>Andere elementen van het totaalresultaat</b>                         | <b>168</b> | <b>198</b> |
| <b>Kosten van plannen</b>                                               | <b>431</b> | <b>435</b> |

| (In duizenden EUR)                                      | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo</b> | <b>2 377</b> | <b>1 732</b> |
| Kost van verleende diensten                             | 261          | 232          |
| Kost van eerdere diensten                               |              |              |
| Financiële kosten                                       | 7            | 12           |
| Bijdragen van de werknemers                             | 20           | 19           |
| Actuariële winsten/verliezen                            | 206          | 211          |
| Betaalde voordelen                                      |              |              |
| Wijziging van de perimeter                              |              | 238          |
| Andere bewegingen                                       | -70          | -67          |
| <b>Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo</b>  | <b>2 801</b> | <b>2 377</b> |

| (In duizenden EUR)                                         | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Reële waarde van de activa van het plan, beginsaldo</b> | <b>1 475</b> | <b>1 031</b> |
| Verwachte rendement                                        | 5            | 8            |
| Bijdragen van de werkgever                                 | 239          | 233          |
| Bijdragen van de werknemers                                | 20           | 19           |
| Actuariële winsten/verliezen                               | 38           | 29           |
| Betaalde voordelen                                         |              |              |
| Wijziging van de perimeter                                 |              | 222          |
| Andere bewegingen                                          | -70          | -67          |
| <b>Reële waarde van de activa van het plan, eindsaldo</b>  | <b>1 707</b> | <b>1 475</b> |

|                                       | 2021      | 2020          |
|---------------------------------------|-----------|---------------|
| <b>Actuariële hypothesen gebruikt</b> |           |               |
| Actualisatiepercentage op 31 december | 0,65%     | 0,30% / 0,60% |
| Inflatiepercentage                    | 1,90%     | 1,75%         |
| Loonsverhoging (boven op de inflatie) | 0,50%     | 0%            |
| Mortaliteit                           | MR-3/FR-3 | MR-2/FR-2     |



AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Het Benoemings- en Remuneratiecomité stemde op 5 juli 2013 in met de invoering van een aandelenoptieplan voor de SA ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Deze vennootschap is voor 100% een dochteronderneming van ATENOR en bezit een portefeuille van 163.427 ATENOR-aandelen waarvan 150.000 werden overgenomen van ATENOR (eigen aandelen) tegen een prijs van 31,88 euro (gewogen gemiddelde van de 3 maanden voorafgaand aan de overname) en 13.427 resultaat van de uitoefening van het keuzedividend zoals voorgesteld door de algemene vergadering in mei 2014 en 2015. Deze aandelen vormen de enige activa van AGI. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

AOP 2017

Op 24 maart 2017 werden 39.750 opties op AGI-aandelen uitgegeven. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 26,08 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2017, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 46,168 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 8 tot 31 maart 2022, na elke publicatie van de jaarresultaten.

We beschrijven uitvoerig de “stock options” van ATENOR GROUP INVESTMENTS die daadwerkelijk werden toegewezen.

| ATENOR GROUP INVESTMENTS  |                           |                |                             |                        |                             |                         |                          |                             |                                                          |
|---------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Jaren van toekenning      | Aantal toe-gekende opties | Uit-oefenprijs | Aantal opties op 01.01.2021 | Aantal verloren opties | Aantal uit-geoevende opties | Aantal vervallen opties | Aantal uitstaande opties | Aantal uit-oefenbare opties | Uitoefenperiodes                                         |
| in de loop van de periode |                           |                |                             |                        |                             |                         | au 31.12.2021            |                             |                                                          |
| 2017                      | 35 950                    | € 26,08        | 3 150                       | 0                      | 450                         | 0                       | 2 700                    | 2 700                       | 8 tot 31.03.2021<br>8 tot 31.03.2022                     |
| 2018                      | 33 875                    | € 31,34        | 31 175                      | 625                    | 19 625                      | 0                       | 10 925                   | 10 925                      | 8 tot 31.03.2021<br>8 tot 31.03.2022<br>8 tot 31.03.2023 |

Op 31 december 2021 bezat ATENOR 163.427 aandelen in autocontrole via haar dochteronderneming AGI. Deze aandelen zijn bedoeld om deze optieplannen te valoriseren

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR LONG TERM GROWTH

Op 29 augustus 2018 keurde het Benoemings- en Remuneratiecomité de invoering goed van een aandelenoptieplan van SA LONG TERM GROWTH ATENOR (ALTG). Op 31 december 2019 bezat deze vennootschap, die voor 100% een dochteronderneming is van ATENOR, een portefeuille van 150.000 ATENOR-aandelen. Deze

450 opties werden uitgeoefend in 2021 en werden betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 62 duizend euro geboekt op 31 december 2020, resulteert deze operatie in een winst van één duizend euro. Een saldo van 2.700 opties blijft nog uit te oefenen.

AOP 2018

Op 12 maart 2018 werden 39.625 opties op AGI-aandelen uitgegeven. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 31,34 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2018, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 49,33 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 8 tot 31 maart 2021, van 8 tot en met 31 maart 2022 en van 8 tot 31 maart 2023, na elke publicatie van de jaarresultaten.

19.625 opties werden uitgeoefend in 2021 en werden betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 422 duizend euro geboekt op 31 december 2020, resulteert deze operatie in een winst van 9 duizend euro. Een saldo van 10.925 opties blijft nog uit te oefenen.

De optieplannen 2017 tot 2018 hebben geleid tot een totale provisie van 0,24 miljoen euro op 31 december 2021

Deze waardering is gebaseerd op de slotkoers van 56,80 euro.

aandelen vormen de enige activa van ALTG. De opties uitgegeven op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

| ATENOR LONG TERM GROWTH   |                           |                |                             |                        |                             |                         |                          |                             |                                                           |
|---------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Jaren van toekenning      | Aantal toe-gekende opties | Uit-oefenprijs | Aantal opties op 01.01.2021 | Aantal verloren opties | Aantal uit-geoevende opties | Aantal vervallen opties | Aantal uitstaande opties | Aantal uit-oefenbare opties | Uitoefenperiodes                                          |
| in de loop van de periode |                           |                |                             |                        |                             |                         | au 31.12.2021            |                             |                                                           |
| 2019                      | 38 100                    | € 13,00        | 37 000                      | 900                    | 0                           | 0                       | 36 100                   | 36 100                      | 8 tot 31.03.2022<br>8 tot 31.03.2023<br>8 tot 29.03.2024  |
| 2021                      | 56 450                    | € 10,98        | 56 450                      | 0                      | 0                           | 0                       | 56 450                   | 56 450                      | 8 tot 29.03.2024<br>10 tot 31.03.2025<br>9 tot 31.03.2026 |

Gelet op de waardering op basis van de slotkoers van 56,80 euro werd op 31 december 2021 één voorziening van 0,09 miljoen euro aangelegd om dit optieplan te dekken.

➤ NOTA 23 – IFRS 15: INFORMATIE

ATENOR past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15–norm toe.

Zie Nota 1 – punt 1 (voorbereidingsbasis – pagina 150) die de norm samenvat en punt 2.11 (opbrengsten uit activiteiten – pagina 155) die de principes van de door de groep toegepaste norm definieert.

De norm IFRS 15 vereist bovendien dat de volgende informatie wordt voorgelegd:

– Uitsplitsing van de omzet:

Zie Nota 3 – Gesegmenteerde informatie – pagina 162 die de omzet per geografisch gebied opsplijt. In 2021 werd 56,61% van de omzet, ofwel 95,15 miljoen euro, gerealiseerd in het geografische gebied «Centraal-Europa», dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat. De bijdrage van de zone West-Europa, die België, Nederland, Frankrijk, het Groothertogdom Luxemburg, Duitsland, Portugal en het Verenigd Koninkrijk omvat, beloopt 72,92 miljoen euro in 2021. Van de totale omzet van 168,07 miljoen euro komt 49,78 miljoen overeen met de omzet die werd erkend volgens de vooruitgang (waarvan 43,83 miljoen euro betrekking heeft op contracten die vóór 2021 zijn afgesloten) en 118,29 miljoen euro met omzet die uitsluitend is toe te schrijven aan het boekjaar.

➤ NOTA 24 – VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN GESCHILLEN

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

– Activa en passiva op contracten:

De activa op contracten bedroegen 7,41 miljoen euro op 31 december 2021 (tegenover 51,56 miljoen euro op 31 december 2020), waaronder de erkenning volgens de voortgang van de verkoop van appartementen van het Twist-project (1,65 miljoen euro), het bedrag dat werd verworven na de ondertekening van de koopovereenkomst voor 5 productieve activiteiten in perceel 3 van het City Dox-project (2,5 miljoen euro) en de inhoudingen en earn-out in verband met de verkoop van het Buzz-project (2,56 miljoen euro). De passiva op contracten bedragen 17,95 miljoen euro op 31 december 2021. Zij hebben uitsluitend betrekking op de verkoop van kantoren in het project Au Fil des Grands Prés fase 2, alsook op de ontvangen vooruitbetalingen op de verkoop van appartementen in het project UP-site Boekarest, die zullen worden geboekt bij de oplevering, die naar schatting eind 2023 zal plaatsvinden. De contractuele verplichtingen bedroegen per 31 december 2020 in totaal 3,11 miljoen euro. – De waarde van de portefeuille met nog uit te voeren contracten bij afsluiting wordt geschat op 44,62 miljoen euro verdeeld over de boekjaren 2022 tot 2024. Dit bedrag omvat de verkoop volgens de voortgang van de projecten Au Fil des Grands Prés Fase 2 en Twist.

► NOTA 25 - BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

Op datum van 8 maart 2022, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2022) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.

De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

Dit AOP 2022 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 10 maart tot 31 maart 2025, van 10 maart tot 31 maart 2026 en van 10 maart tot 31 maart 2027.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2021.

► NOTA 26 - RECHTEN EN VERBINTENISSEN

| (In duizenden EUR)                                                                                         | 2021    | 2020    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden</b>                                    |         |         |
| Bankgarantie als waarborg <sup>(1)</sup>                                                                   | 27 099  | 31 654  |
| Overige gekregen waarborgen <sup>(2)</sup>                                                                 | 4 370   | 4 507   |
| <b>Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa</b> |         |         |
| Hypotheken <sup>(3)</sup> :                                                                                |         |         |
| - boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen                                                            | 203 123 | 190 239 |
| - bedrag van de inschrijving                                                                               | 65 716  | 113 841 |
| - met hypothecaire volmacht                                                                                | 102 889 | 114 385 |
| - met belofte om hypotheek te geven                                                                        |         |         |
| Vorderingen en overige bedragen gewaardborgd                                                               | p.m.    |         |
| Gewaardborgd deposito's                                                                                    | 4 888   | 1 955   |
| Gewaardborgd effecten                                                                                      | p.m.    | p.m.    |
| <b>Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht</b>                                              |         |         |
| Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen <sup>(4)</sup>                                               | 32 623  | 1 200   |
| Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen                                                              |         |         |
| Aankoopoptie toegekend op gebouw                                                                           | 1 570   | p.m.    |
| Aankoopoptie op verkocht gebouw                                                                            | p.m.    | p.m.    |
| Termijnmarkten (deviezen verkocht op termijn)                                                              | 179     |         |
| <b>Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden</b>                                          |         |         |
| Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen <sup>(5)</sup>                                            | 70 880  | 86 409  |
| Locatieve waarborgen                                                                                       | 137     | 110     |

<sup>(1)</sup> Deze post omvat de ontvangen bankgaranties van de aannemers in het kader van de projecten City Dox (6,67 miljoen euro), Com'Unity (4,18 miljoen euro), Twist (3,61 miljoen euro), UP-site Bucharest (3,5 miljoen euro), @Expo (1,2 miljoen euro), Arena Business Campus (1,2 miljoen euro) en de ontvangen huurwaarborgen (2,76 miljoen euro).

<sup>(2)</sup> Andere gekregen waarborgen: namelijk de waarborgen ontvangen op de voorschotten toegekend aan de aannemers voor de projecten UP-site Bucharest (3,17 miljoen euro), Roseville (1,02 miljoen euro) en @Expo (0,18 miljoen euro).

<sup>(3)</sup> Hypotheken

- ten gunste van de bank BNPPF in het kader van het krediet aangegaan door Hexaten (vervaldag 31 oktober 2022) en de kredieten voor de projecten Realex (vervaldag 29 april 2022) en Renault (vervaldag 30 april 2024);
- ten gunste van ING Bank in het kader van de leningen met betrekking tot de projecten City Dox (vervaldatum 31 augustus 2022) en Twist (vervaldatum 31 mei 2024);
- ten gunste van de bank BGZ BNP Paribas in het kader het krediet aangegaan door Haverhill (vervaldag 10 januari 2024); en
- ten gunste van de bank KBC in het kader van het krediet met betrekking tot het project Immo Beaulieu (vervaldag 15 december 2022).

<sup>(4)</sup> Betreft:

- de verbintenis om ons project in het VK te verwerven (18,42 miljoen euro);
- de extra prijs die moet worden betaald voor het project Victor Hugo (10 miljoen euro – vervaldag 1 juni 2025);
- de extra prijs die moet worden betaald voor het Renault-project (3 miljoen euro - vervaldag 30 juni 2024);
- de verbintenis om het ONEM-gebouw te verwerven (project Au Fil des Grands Prés fase 2 - 1,2 miljoen euro - vervaldag K1 2023).

<sup>(5)</sup> Deze post omvat met name:

- de hoofdelijke borgstelling van ATENOR in het kader van de kredieten voor de Realex projecten (15 miljoen euro), City Dox Lot 3 (15 miljoen euro) en Square 42 (2,16 miljoen euro);
- de voltooiingsgaranties met betrekking tot het project Twist (19,11 miljoen euro);
- de garanties van het type «handelaar in onroerend goed» voor een totaal van 7,36 miljoen euro.

► NOTA 27 - DEELNEMINGEN

| Benaming                                                                    | Maatschappelijke zetel  | Deel (in %) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie</b> |                         |                                                                                   |
| 186 VICTOR HUGO                                                             | F-75008 Parijs          | 100,00                                                                            |
| ATENOR FRANCE                                                               | F-75008 Parijs          | 100,00                                                                            |
| ATENOR DEUTSCHLAND                                                          | D-40221 Düsseldorf      | 100,00                                                                            |
| ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE                                                 | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| ATENOR GROUP INVESTMENTS                                                    | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| ATENOR GROUP PARTICIPATIONS                                                 | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| ATENOR HUNGARY                                                              | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| ATENOR LONG TERM GROWTH                                                     | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| ATENOR LUXEMBOURG                                                           | L-8399 Windhof          | 100,00                                                                            |
| ATENOR NEDERLAND                                                            | NL-2521DE 's Gravenhage | 100,00                                                                            |
| ATENOR POLAND                                                               | PL-02678 Warschau       | 100,00                                                                            |
| ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT                                              | P-1990083 Lissabon      | 100,00                                                                            |
| ATENOR ROMANIA                                                              | RO-020335 Boekarest     | 100,00                                                                            |
| ATENOR TOOLS COMPANY                                                        | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| ATENOR UK                                                                   | GB-B33AX Birmingham     | 100,00                                                                            |
| BDS UNE FOIS                                                                | F-75008 Parijs          | 99,00                                                                             |
| BDS DEUX FOIS                                                               | F-75008 Parijs          | 100,00                                                                            |
| BECSI GREENS                                                                | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| BROOKFORT INVESTMENTS                                                       | PL-02678 Warschau       | 100,00                                                                            |
| BUILD UP - vereffend op 01/12/2021                                          | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| CITY TOWER                                                                  | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| CLOCHE D'OR DEVELOPMENT                                                     | L-8399 Windhof          | 100,00                                                                            |
| CONSTRUCTEUR DES BERGES                                                     | B-1310 Terhulpen        | 80,00                                                                             |
| FLEET HOUSE DEVELOPMENT                                                     | GB-B33AX Birmingham     | 100,00                                                                            |
| FREELEX                                                                     | B-1310 Terhulpen        | 90,00                                                                             |
| HAVERHILL INVESTMENTS                                                       | PL-02678 Warschau       | 100,00                                                                            |
| HEXATEN                                                                     | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| HF IMMOBILIER                                                               | L-8399 Windhof          | 100,00                                                                            |
| HUNGARIA GREENS                                                             | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)                                          | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| IMMO SILEX                                                                  | B-1310 Terhulpen        | 90,00                                                                             |
| LAKE GREENS                                                                 | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| LEASELEX                                                                    | B-1310 Terhulpen        | 90,00                                                                             |
| LUXLEX                                                                      | L-8399 Windhof          | 90,00                                                                             |
| MONS PROPERTIES                                                             | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| NGY PROPERTIES INVESTMENT - doorverkocht op 28/07/2021                      | RO-020335 Boekarest     | 100,00                                                                            |
| NRW DEVELOPPEMENT                                                           | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| NOR REAL ESTATE                                                             | RO-020335 Boekarest     | 100,00                                                                            |
| NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS                                                   | RO-020335 Boekarest     | 100,00                                                                            |
| REST ISLAND                                                                 | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| SQUARE 42                                                                   | L-8399 Windhof          | 100,00                                                                            |
| SZEREMI GREENS                                                              | H-1138 Boedapest        | 100,00                                                                            |
| TAGE UNE FOIS                                                               | PT-1050-021 Lissabon    | 100,00                                                                            |
| THE ONE ESTATE                                                              | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT - doorverkocht op 23/12/2021             | RO-020335 Boekarest     | 100,00                                                                            |
| WEHRHAHN ESTATE                                                             | B-1310 Terhulpen        | 100,00                                                                            |
| <b>Joint ventures op te nemen volgens de “equity” methode</b>               |                         |                                                                                   |
| CCN DEVELOPMENT                                                             | B-1160 Brussel          | 50,00                                                                             |
| DE MOLENS                                                                   | B-9000 Gent             | 50,00                                                                             |
| MARKIZAAT                                                                   | B-9000 Gent             | 50,00                                                                             |
| IMMOANGE                                                                    | B-1160 Brussel          | 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 Brussel          | 50,00                                                                             |
| VICTOR ESTATES                                                              | B-1160 Brussel          | 50,00                                                                             |
| VICTOR PROPERTIES                                                           | B-1160 Brussel          | 50,00                                                                             |
| VICTOR SPAAK                                                                | B-1160 Brussel          | 50,00                                                                             |



#### VOORNAAMSTE WIJZIGINGEN VAN DE CONSOLIDATIEKRING TIJDENS HET JAAR 2021:

Op 9 maart 2021 werd in Boedapest, Hongarije, Lake Greens opgericht om het Lake 11-project te ontwikkelen.

Enkele dagen later, op 11 maart 2021, werd ATENOR Nederland opgericht in 's Gravenhage, Nederland.

De maand daarop, in april 2021, werd de dochteronderneming Cloche d'Or Development opgericht om het Luxemburgse project Cloche d'Or te integreren.

Op 16 juni 2021 is de Nederlandse dochteronderneming Laakhaven

Verheeskade II, die voor 50% in handen is van ATENOR, opgesplitst in vier nieuwe dochterondernemingen: Laakhaven Verheeskade II A, Laakhaven Verheeskade II B, Laakhaven Verheeskade II C en Laakhaven Verheeskade II D. In elk van deze vier dochterondernemingen zal een gebouw van het gelijknamige project worden ondergebracht.

In juli 2021 werd NGY Properties Investment overgedragen aan haar overnemer Adventum. Deze dochteronderneming is derhalve uit de consolidatiekring van ATENOR verwijderd.

Het belang van ATENOR in CCN Development werd verhoogd van 33% tot 50% ten gevolge van de uitoefening van verkoopopties.

#### ► NOTA 28 – ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door EY Réviseurs d'Entreprises SRL, vertegenwoordigd door de Heer Carlo-Sébastien D'Addario. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 57.000 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen dan weer 173.350 euro.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die aan het EY-netwerk werden toevertrouwd, werden goedgekeurd door het Auditcomité en bedragen 9.487 euro voor het jaar 2021.

## Verklaring van de vertegenwoordigers van ATENOR

Stéphan SONNEVILLE nv, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee onder wie de heer Sidney D. BENS, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2021 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en van de bedrijven in de consolidatiekring<sup>(1)</sup>;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden;
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

<sup>(1)</sup> De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen

# Verslag van de commissaris

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Atenor SA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Atenor SA (de “Groep”) en van de dochterondernemingen (samen de “Groep”). Dit verslag omvat ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2021, het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 23 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep voor één boekjaar uitgevoerd.

### Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Atenor SA, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2021 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht, over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.229.814.000 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 38.069.000.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2021, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie (“IFRS”) en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISAs”). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de

controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### Erkenning van omzet in de gepaste periode – Toelichtingen : 23

#### Beschrijving van het kernpunt

De Groep sluit vastgoedontwikkelingstransacties af, waarbij de resultaten worden erkend rekening houdend met de contractuele verplichtingen enerzijds en de mate van realisatie anderzijds. Op 31 december 2021 bedroeg de omzet van de Groep € 168 miljoen, waarvan een deel betrekking heeft op contracten die gebruikelijk over meerdere jaren zijn gespreid.

Omzet wordt erkend in de mate waarin deze als gerealiseerd kan worden beschouwd, verminderd met de redelijkerwijs te verwachten kosten met betrekking tot de resterende verplichtingen van de Groep jegens kopers. Omzet en winst worden derhalve erkend op basis van schattingen van de kosten die voor elk contract worden verwacht.

De controle van de erkenning van de omzet en de opname ervan in de gepaste periode is complex wegens de specifieke kenmerken van elke transactie en de afgesloten verkoopcontracten. Vaak gaat het om een zekere mate van oordeelsvorming rekening houdend met de complexiteit van de projecten en de gerelateerde kosten. Wijzigingen in deze schattingen zouden een materieel effect kunnen hebben. Om deze redenen beschouwen wij dit als een kernpunt van onze controle.

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- Wij hebben het proces van omzeterkenning beoordeeld en hebbende opzet van de interne controles geëvalueerd;
- Wij hebben analytische procedures uitgevoerd door de omzet te vergelijken met het voorgaande jaar en met het budget om de redelijkheid van de resterende kosten te beoordelen. Afwijkingen werden met het management besproken;
- Wij hebben inzicht verkregen in de contractuele voorwaarden

- van de transacties. Vervolgens hebben wij geverifieerd of de boekhoudkundige verwerking van de omzeterkenning in overeenstemming was met de waarderingsregels van de onderneming en de toepasselijke boekhoudkundige normen;
- Wij hebben kennis genomen van de opvolgingsverslagen van de uitvoerende comités alsook van de financiële fiches doe worden opgesteld bij het aanvang van elk project. Wij hebben de onderliggende bewijsstukken van de begrotingsschattingen en van de uitgevoerde boekhoudkundige verrichtingen gecontroleerd;
- Wij hebben de verschillen tussen de geraamde en de werkelijke gegevens geanalyseerd alsook de berekening van het voltooiingspercentage geverifieerd.
- Wij hebben afgrenzingstesten uitgevoerd op het einde van het boekjaar voor verrichtingen die dicht bij de afsluitingsdatum liggen;
- Wij hebben de relevantie en de volledigheid gecontroleerd van de gegevens die zijn opgenomen in Bijlage 23 van de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Evaluatie van het realisatierisico van niet-afgewikkelde projecten

#### – Toelichting:15

##### Beschrijving van het kernpunt

Voor vastgoedontwikkelingsprojecten en/of –eenheden die niet zijn verkocht (in uitvoering of voltooid), moet de Groep mogelijk bijzondere waardeverminderingen overwegen met betrekking tot de in voorraad opgenomen boekwaarden. Dit risico is inherent aan de vastgoedontwikkelingsactiviteit en omvat veranderingen in de economische conjunctuur en de financiële markten, vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen van administratieve instanties en moeilijkheden bij de commercialisatie.

Waardeverminderingen worden geraamd op basis van de netto realisatiewaarde, die overeenkomt met de geraamde verkoopprijs bij een normaal verloop van de ontwikkeling van een vastgoedproject, verminderd met de geschatte kosten voor voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn voor de verkoop.

Wij beschouwen de identificatie en evaluatie van het realisatierisico op nog niet-afgewikkelde projecten (in uitvoering of voltooid) als een kernpunt van onze controle, aangezien deze schattingen een oordeel van het management inhouden, zowel bij de identificatie van de betrokken projecten als bij de bepaling van het bedrag van de in aanmerking te nemen waardevermindering.

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- Wij hebben inzicht verkregen in het proces voor de identificatie van risicoprojecten evenals de wijze waarop het in aanmerking te nemen bedrag van de bijzondere waardevermindering wordt bepaald;
- Naargelang van het type activa (residentieel appartement, kantoorgebouw en grond) hebben wij de gebruikte boekhoudkundige schattingen en hypothesen beoordeeld door ze te vergelijken met de verschillende beschikbare externe gegevens, zoals de evolutie van de verkoopprijzen. Wij hebben de

opleveringspercentages van de verkochte eenheden, de lopende onderhandelingen, het niveau van de huurinkomsten en de evolutie van de leegstandspercentages geanalyseerd;

- Wij hebben de financiële prestaties van geselecteerde projecten geëvalueerd ten opzichte van budgettaire en historische trends, met als doel om de redelijkheid van de resterende kosten te evalueren;
- Wij hebben de door het management gebruikte berekeningsmethoden voor de schatting van de netto realisatiewaarde en de managementrapporten gecontroleerd. Met de steun van onze interne specialisten hebben wij tevens toegezien op het voorzichtigheid en de consistentie van de gebruikte hypothesen;
- Wij hebben de relevantie en de volledigheid gecontroleerd van de informatie opgenomen in toelichting 15 van de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle



biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde

Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

**Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

**Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

**Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

**Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

**Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")**

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat in de officiële Franse taal (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag in de officiële Franse taal beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag in de officiële Franse taal beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) van Atenor SA per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

**Andere vermeldingen**

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 21 maart 2022

**EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris**

Vertegenwoordigd door  
**Carlo-Sébastien D'Addario** \*  
Partner

\* Handelend in naam van een BV

# Statutaire rekeningen

## JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2021

De statutaire rekeningen werden opgesteld conform de Belgische boekhoudkundige normen.

Conform artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen worden de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA voorgesteld in verkorte vorm.

De statutaire rekeningen worden uiterlijk dertig dagen na de goedkeuring ervan neergelegd.

## VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De onderneming stelt geconsolideerde rekeningen en een geconsolideerd jaarverslag op en maakt ze openbaar in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

### ACTIVA

| In duizenden EUR                            | 2021             | 2020           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                             |                  |                |
| <b>Vaste activa</b>                         | <b>878 722</b>   | <b>652 589</b> |
| I. Oprichtingskosten                        | 453              | 532            |
| II. Immateriële vaste activa                | 21               | 31             |
| III. Materiële vaste activa                 | 2 249            | 2 494          |
| IV. Financiële vaste activa                 | 875 999          | 649 532        |
| <b>Vlottende activa</b>                     | <b>159 082</b>   | <b>133 077</b> |
| V. Vorderingen op meer dan één jaar         | 6 475            | 379            |
| VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering | 65 786           | 59 030         |
| VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar    | 5 918            | 23 604         |
| VIII. Geldbeleggingen                       | 1 524            | 37 751         |
| IX. Liquide middelen                        | 76 101           | 11 735         |
| X. Overlopende rekeningen                   | 3 278            | 578            |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>                    | <b>1 037 804</b> | <b>785 666</b> |

### PASSIVA

| In duizenden EUR                              | 2021             | 2020           |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                               |                  |                |
| <b>Eigen vermogen</b>                         | <b>282 328</b>   | <b>232 259</b> |
| I. Kapitaal                                   | 72 038           | 72 038         |
| II. Emissiepremies                            | 61 582           | 61 582         |
| IV. Reserves                                  | 20 943           | 20 806         |
| V. Overgedragen winst (verlies)               | 127 765          | 77 833         |
| <b>Voorzieningen, uitgestelde belastingen</b> | <b>2 133</b>     | <b>7 265</b>   |
| VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten | 2 133            | 7 265          |
| <b>Schulden</b>                               | <b>753 343</b>   | <b>546 142</b> |
| VIII. Schulden op meer dan één jaar           | 388 034          | 317 831        |
| IX. Schulden op ten hoogste één jaar          | 357 886          | 220 203        |
| X. Overlopende rekeningen                     | 7 423            | 8 108          |
| <b>TOTAAL DER PASSIVA</b>                     | <b>1 037 804</b> | <b>785 666</b> |

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA.

De jaarrekeningen, het beheersverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen.

## RESULTATENREKENING

| In duizenden EUR                                         | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| I. Bedrijfsopbrengsten                                   | 27 551        | 52 213        |
| II. Bedrijfskosten                                       | -29 411       | -59 261       |
| <b>III. Bedrijfswinst (-verlies)</b>                     | <b>-1 860</b> | <b>-7 048</b> |
| IV. Financiële opbrengsten                               | 87 483        | 48 814        |
| V. Financiële kosten                                     | -17 268       | -15 696       |
| <b>VI. Winst (verlies) vóór belasting</b>                | <b>68 355</b> | <b>26 070</b> |
| VIII. Belastingen op het resultaat                       | 0             | -1            |
| IX. Winst (verlies) van het boekjaar                     | 68 355        | 26 069        |
| <b>XI. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> | <b>68 355</b> | <b>26 069</b> |

## RESULTAATVERWERKING

| In duizenden EUR                                | 2021            | 2020           |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                 |                 |                |
| <b>A. Te bestemmen winstsaldo</b>               | <b>146 191</b>  | <b>97 631</b>  |
| 1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar  | 68 355          | 26 069         |
| 2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar   | 77 836          | 71 562         |
| <b>C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)</b> | <b>-137</b>     | <b>-2 354</b>  |
| 2. Aan de wettelijke reserve                    | 137             | 1 303          |
| 3. Aan overige reserves                         | 0               | 1 051          |
| <b>D. Over te dragen resultaat (-)</b>          | <b>-127 765</b> | <b>-77 836</b> |
| 1. Over te dragen winst                         | 127 765         | 77 836         |
| <b>F. Uit te keren winst (-)</b>                | <b>-18 289</b>  | <b>-17 441</b> |
| 1. Vergoeding van het kapitaal                  | 17 879          | 17 031         |
| 2. Bestuurders of zaakvoerders                  | 410             | 410            |

# Waarderingsregels

- Oprichtingskosten: volledig afgeschreven in het boekjaar waarin ze zijn ingeschreven.
- Immateriële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aanschaffingswaarde. De afschrijvingen worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven.
- Materiële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aankoopprijs of inbrengwaarde. De afschrijvingen van belangrijke vaste activa worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven. De ondergeschikte vaste activa, zoals de vervanging van meubilair en klein bureau-materiaal, worden volledig afgeschreven in het jaar van aankoop.
- Financiële activa: participaties en andere titels in portefeuille

In het algemeen worden onze participaties gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, rekening houdend met de nog te betalen bedragen, en wordt de waarde eventueel gewijzigd door de waardeverminderingen of de doorgevoerde opwaarderingen tijdens de voorafgaande boekjaren. Er wordt echter van deze regel afgeweken als deze huidige geschatte waarde langdurig lager is dan de waarde die werd bepaald zoals hierboven beschreven. In dit geval wordt er een vermindering geboekt die gelijk is aan de waargenomen waardevermindering.

Er wordt een terugneming van waardevermindering toegekend wanneer een duurzame waardestijging wordt waargenomen voor de aandelen die het voorwerp van een dergelijke daling zouden zijn geweest.

De geschatte waarde wordt objectief vastgesteld voor elk aandeel afzonderlijk op basis van één van de volgende elementen:

- beurswaarde (indien die significant is);
- inschrijvingswaarde (voor recente verwervingen);
- waarde van de netto boekhoudkundige activa op basis van de laatst gepubliceerde balans(\*);
- waarde van de gevorderde schadevergoeding of uitgetrokken tijdens de lopende onderhandelingen als het gaat om aandelen van gezaïraniseerde ondernemingen;
- andere informatie in ons bezit die toelaten om de risico's voor diverse gevaren in te schatten;
- realisatiewaarde.

Voor participaties in buitenlandse bedrijven gebeurt de omzetting in EUR aan de wisselkoers op het einde van het boekjaar.

De waarderingsmethode die wordt gekozen voor elk aandeel wordt gebruikt van boekjaar tot boekjaar, tenzij de veranderende omstandigheden ons aanzetten om te opteren voor een andere methode. In dit geval wordt er een speciale vermelding gemaakt in de bijlage.

- Voorraden:

De gebouwen die werden gekocht of gebouwd om ze door te verkopen, werden geboekt bij de voorraden. Ze werden gewaardeerd tegen hun vermeerderde kostprijs, rekening houdend met het percentage van de vooruitgang van de productiewerken of prestaties.

Dit percentage van de staat van vooruitgang is de verhouding tussen de gemaakte en geboekte kosten op de afsluitdatum en het geheel van de kosten van het project (het budget).

Deze kostprijs wordt verkregen door de directe fabricagekosten op te tellen bij de aankoopprijs van de grondstoffen, de verbruiksgoederen en het toebehoren. Hij kan ook de indirecte kosten omvatten, zoals verzekeringspremies, stedenbouwkundige belastingen en kosten en de financiële lasten. Er worden waardeverminderingen toegepast in functie van type activiteit.

- Vorderingen en andere debiteuren: opgenomen tegen hun oorspronkelijke waarde.

Er worden waardeverminderingen toegepast indien de geschatte realiseerbare waarde lager is dan het bedrag van de oorspronkelijke schuldvordering en in het geval van vorderingen op genationaliseerde activa waarvan de terugbetaling niet het voorwerp vormde van een regeling.

- De waardering van geschillen en garanties wordt bepaald in functie van de terugvorderingscriteria.

- Beschikbare waarden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

- Schulden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

(\*) Het meest gebruikte criterium.



# Algemene inlichtingen

## IDENTITEITSKAART

ATENOR is een naamloze vennootschap.  
De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd in avenue Reine Astrid 92 te B-1310 Terhulpen.  
Artikel 4 van haar statuten specificeert dat de vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.  
Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.  
De statuten zijn beschikbaar op de website [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu).

## MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92  
B-1310 Terhulpen  
België  
Tel: +32 -2-387 22 99  
Fax: +32 -2-387 23 16  
E-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)  
Website: [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)  
Ondernemingsnummer: 0403 209 303  
BTW: BE 0403 209 303  
LEI nr.: 549300ZILIV7DF3YH40

## BEURSNOTERING VAN HET AANDEEL ATENOR

Euronext Brussels  
ISIN-code: BE0003837540  
PEA PME biedt Franse inwoners de mogelijkheid om te sparen aan fiscaal aantrekkelijke voorwaarden.

## BEURSNOTERING VAN DE OBLIGATIES

Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2022 – 3,125%  
ISIN-code: BE0002263326  
  
Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2023 – 3,50%  
ISIN-code: BE0002262310  
  
Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2024 – 3,75%  
ISIN-code: BE0002264332  
  
Euronext Brussels: obligaties 2018-2022 – 2,875%  
ISIN-code: BE0002587658  
  
Euronext Brussels: obligaties 2018-2024 – 3,50%  
ISIN-code: BE0002588664  
  
Euronext Brussels: obligaties 2019-2023 – 3,00%  
ISIN-code: BE0002647288  
  
Euronext Brussels: obligaties 2019-2025 – 3,50%  
ISIN-code: BE0002648294  
  
Euronext Brussels: obligaties 2020-2024 – 3,25%  
ISIN-code: BE0002739192

Euronext Brussels: obligaties 2020-2026 – 3,875%  
ISIN-code: BE0002737188

Euronext Brussels: obligaties 2021-2025 – 3,00%  
ISIN-code: BE0002776574

Euronext Brussels: obligaties 2021-2027 – 3,15%  
ISIN-code: BE0002775568

## OBLIGATIES ZONDER BEURSNOTERING

Obligatie 2018-2025 – 3,50%  
ISIN-code: BE6302277908

## REUTERS

ATE0.BR

## BLOOMBERG

ATEB BB

## FINANCIËLE KALENDER <sup>(1)</sup>

**22 april 2022**

Algemene vergadering 2021

Persbericht met betrekking tot het dividend

**28 april 2022**

Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)

**18 mei 2022**

Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2022)

**2 september 2022**

Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2022

**17 november 2022**

Tussentijds bericht (derde kwartaal 2022)

**Maart 2023**

Jaarresultaten 2022

**28 april 2023**

Algemene Vergadering 2022

## FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van het dividend van het boekjaar 2021 (coupon nr. 17) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.  
Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te B-1210 Brussel.

(1) Data onder voorbehoud van wijziging

# MEMBERSHIP ASSOCIATIONS



## VOOR MEER INFORMATIE

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 Terhulpen • België • Tel.: +32-2-387 22 99 • Fax: +32-2-387 23 16 • E-mail: [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)  
Website: [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu) • BTW: BE 0403 209 303 • RPR Nijvel • Sidney D. Bens, Chief Financial Officer