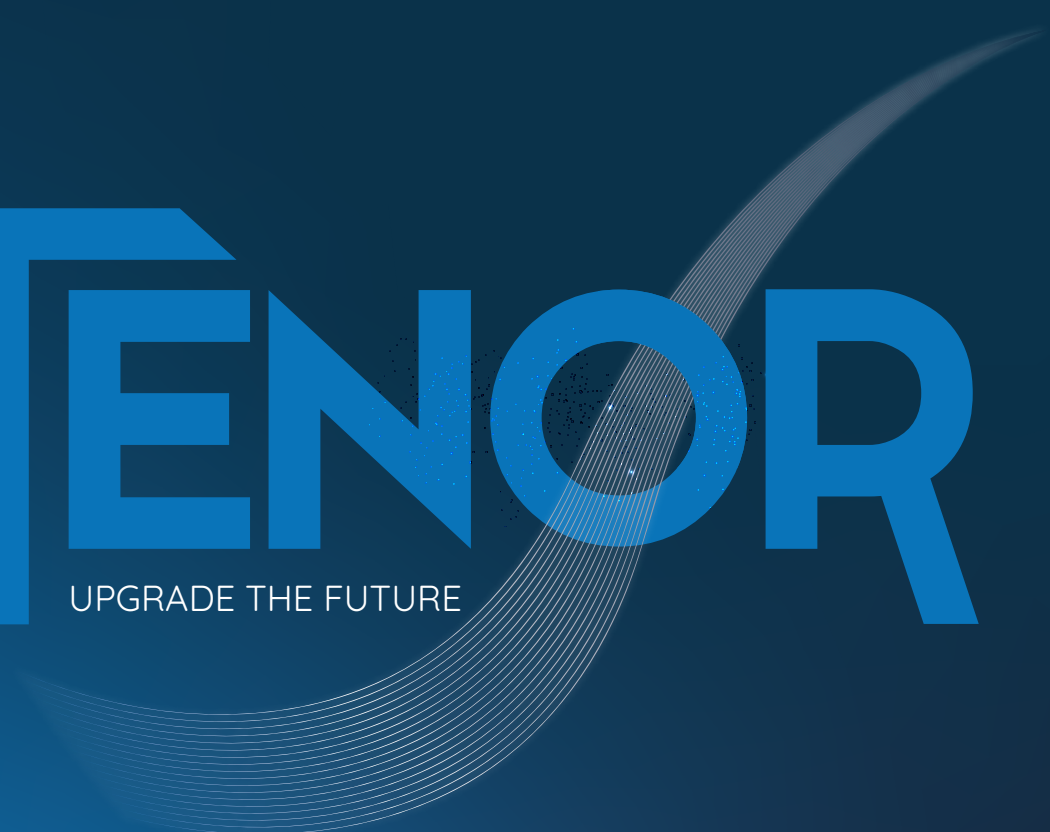


ATENOR

UPGRADE THE FUTURE



INHOUDSTAFEL

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	4
MISSIE & WAARDEN	6
STRATEGIE	7
ARCHILAB	8
DUURZAAMHEIDSVERSLAG	12
• Inleiding	15
• Overzicht van de key performance indicatoren	18
• De 4 krachtlijnen van het duurzaamheidsbeleid:	
· Krachtlijn 1: Economische veerkracht	20
· Krachtlijn 2 : Bijdrage aan het milieu	28
· Krachtlijn 3 : Sociale impact	38
· Krachtlijn 4 : Uitgebreid bestuur	44
• Referentiekaders	49
• Internationale certificeringen en erkenningen	53
BIJLAGE: GRI STANDARD INDEX	56
BESTUUR	62
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS	66
CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT	70
HUMAN RESOURCES-BELEID	87
2022, IN DE LOOP DER DAGEN, ...	94
ACTIVITEITENVERSLAG & PROJECTEN	100
GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2022	146

ATENOR opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het jaarverslag in de Franse taal bewijskracht heeft.

Het activiteitenverslag behandelt alle projecten in de portefeuille (d.w.z. eigendom van Atenor en in ontwikkeling (verkocht of niet verkocht) of voltooid maar nog niet verkocht).

De in dit verslag vermelde oppervlakten zijn de bruto bovengrondse oppervlakten, uitsluitend rekening houdend met het aandeel van Atenor op 31.12.2022 en onder voorbehoud van de stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende projecten.

De m² vermeld voor elke fiche van het activiteiten- en projectverslag (blz. 100 tot 145) vertegenwoordigen de totale bruto bovengrondse oppervlakte van het project (Atenor + eventuele partner) en zijn aangekondigd onder voorbehoud van de stedenbouwkundige ontwikkelingen van het project.

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
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

Ondernemingsnummer:
0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303
LEI-nummer:
549300ZIL1V7D7F3YH40



Voor extra informatie raadpleeg
de website www.atenor.eu



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Instagram

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

OP 31.12.2022

KERNCIJFERS ATENOR (IN MILJOENEN €)

IFRS	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	35,18	37,78	24,13	38,07	-0,84
Courante cash flow ⁽¹⁾	32,99	38,49	30,24	38,51	-11,58
Eigen vermogen	170,30	187,05	261,21	301,04	273,62
Beurskapitalisatie	287,18	406,56	401,21	399,81	340,68

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.
De financiële informatie voor boekjaar 2022 werd opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Eigen vermogen	30,24	33,22	37,11	42,77	38,87
Courante cash flow	5,86	6,84	4,30	5,47	-1,65
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de Groep)	6,25	6,71	3,43	5,41	-0,12
Bruto dividend	2,20	2,31	2,42	2,54	2,67
Gewoon netto dividend	1,54	1,617	1,694	1,778	1,87
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076	7.038.845	7.038.845	7.038.845

BEURSCIJFERS

	2018	2019	2020	2021	2022
Koers/netto boekwaarde	1,69	2,17	1,54	1,33	1,25
Koers op 31 december (€)	51,00	72,20	57,00	56,80	48,40
Bruto return op 1 jaar	12,94%	45,88%	-17,85%	3,90%	-10,32%
Bruto rendement	4,31%	3,20%	4,26%	4,47%	5,52%
Gewoon netto dividend/koers	3,02%	2,24%	2,98%	3,13%	3,86%

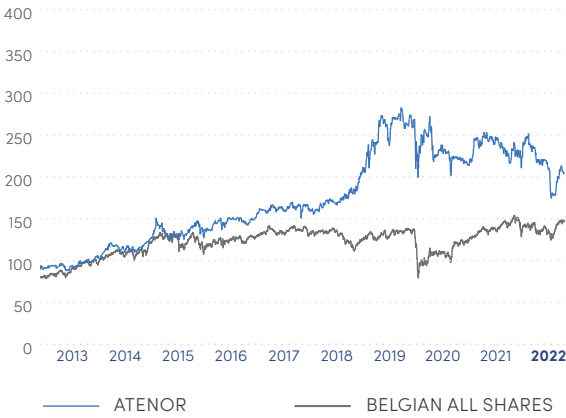
LEXICON:

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 met de herbelegging van dividenden)

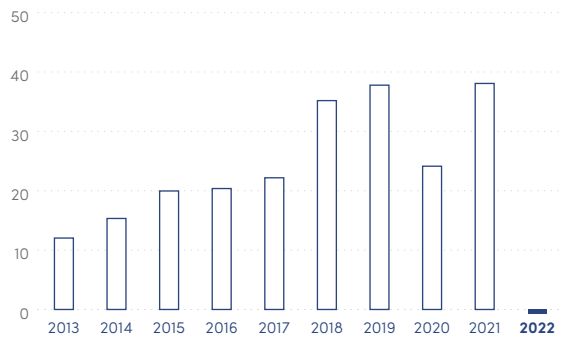


VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE EPRA EUROPE (rekening houdend met de herbelegging van dividenden)



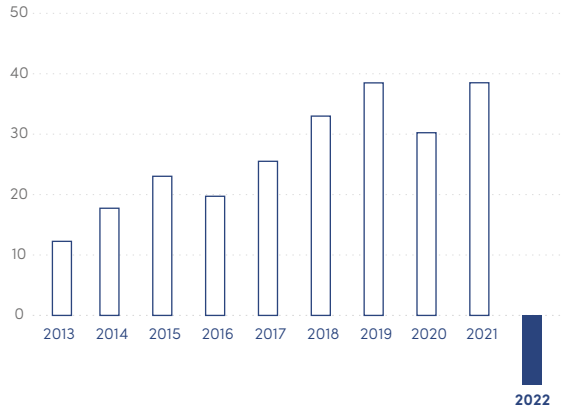
GESONSOLIDEERD NETTORESULTAAT

(in miljoenen €)



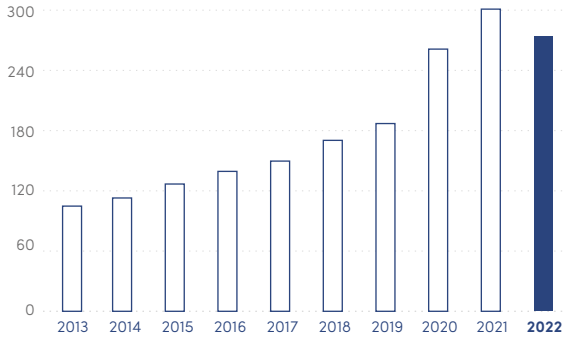
COURANTE CASH FLOW

(in miljoenen €)

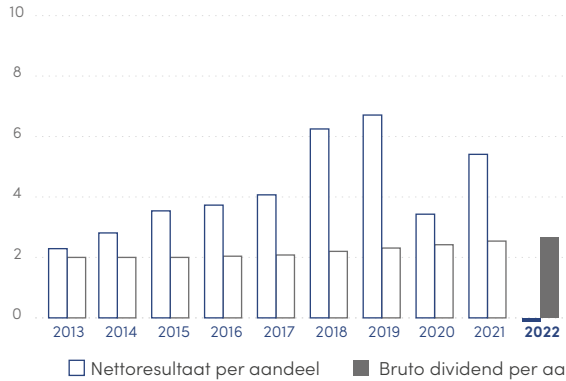


GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

(in miljoenen €)



NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (In €)







Gedelegeerd bestuurder
STÉPHAN SONNEVILLE SA

Voorzitter van de
Raad van Bestuur
FRANK DONCK

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

geprofiteerd van gediversifieerde inkomsten op geografisch vlak. De impact van de macro-economische indicatoren was niet in alle landen en in alle sectoren dezelfde. Zo heeft Atenor in Luxemburg, in de financiële sector, een 15-jarige huurovereenkomst gesloten met een belangrijke speler in de financiële dienstverlening. In Boedapest heeft een internationaal bedrijf dat actief is in de energiesector, gekozen voor een Atenor-gebouw om zijn diensten op meer dan 16.000 m² te huisvesten. De hoogrentende woningmarkt in Boekarest hield bijzonder goed stand, waardoor we voor het project "UP-site Bucharest", dat in aanbouw is, een voorverkooppercentage van 87% haalden.

Zoals we hebben kunnen vaststellen, hebben de periode na Covid en de gevolgen ervan voor de organisatie van het werk en de levensaspiraties, zoals wij al dachten, nieuwe behoeften gecreëerd voor bedrijven en particulieren waaraan de gebouwen die we ontwerpen op doeltreffende manier een antwoord bieden.

De klimaat- en energiecrisis dwingt iedereen, de burger, bedrijven of de publieke instelling tot een aanpassing van hun gedrag. Maar wat de economische activiteit betreft, openen deze uitdagingen nieuwe wegen: Atenor heeft er sinds 2018, het jaar waarin de Green Deal werd gelanceerd door de Europese Commissie, voor gekozen om duurzaamheid te behouden als strategische as en te investeren in ontwikkeling en opleiding om een hoog competentieniveau te bereiken.

We herinneren eraan dat de vastgoedsector aan de directe en indirecte oorsprong ligt van ±40% van de koolstofemissies: het is dan ook duidelijk dat Atenor door de uitoefening van haar beroep als vastgoedontwikkelaar een belangrijke bijdrage aan het milieu en een concrete maatschappelijke verantwoordelijkheid uitdrukt.

In oktober 2022 behaalde Atenor de score van 5 sterren, de hoogste score van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), een internationale organisatie die de prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en corporate governance (ESG) beoordeelt. 1.820 spelers uit de vastgoedsector hebben deelgenomen aan deze wereldwijde evaluatie. Atenor heeft zich onderscheiden met een uitzonderlijk resultaat van 96% en werd erkend als één van de 12 marktleiders in haar categorie.

Geachte Aandeelhouders,

Het jaar 2022 was het theater van dramatische omstandigheden: de plotselinge, gewelddadige oorlog in Oekraïne heeft naast menselijk leed geleid tot ernstige financiële en economische wanorde.

De financiële en economische wanorde is over heel de economie verspreid, met name in Europa. De inflatie heeft een hoogste peil in 40 jaar bereikt, wat de stijging van de basisrente van de centrale banken rechtvaardigt, en een nieuwe energiecrisis heeft zich in alle agenda's gewurmd.

De vastgoedmarkt, die de voorbije tien jaar een ononderbroken stijgende cyclus had gekend, werd zwaar getroffen door deze stijging van de rentevoeten en de verhoging van de rendementseisen van beleggers. Atenor ontsnapte niet aan de terugslag van deze conjuncturele golf.

Maar terwijl elke crisis vraagt om veerkracht van bedrijven, schept ze ook kansen.

Ondanks een sterke daling van haar resultaten heeft Atenor haar veerkracht getoond: door haar internationale vestiging in meer dan 16 Europese steden heeft Atenor

Het gaat dus om een objectieve erkenning van de inspanningen die we al meer dan 5 jaar ondernemen, met name via haar Archilab (think&do tank) en de relevantie van deze strategische keuze.

Vanaf 2024 zullen al onze projecten in portefeuille en toekomstige projecten 'taxonomy aligned' zijn. Deze classificatie, ontwikkeld door de Europese instanties en waarvan we vorig jaar in dezelfde brief beweerden dat ze stilaan deel zou gaan uitmaken van het dagelijks taalgebruik, werd in de loop van 2022 bevestigd als een onmisbare pijler op de financiële markten.

In dit verslag vindt u het 'Sustainability report' van Atenor, dat heel wat informatie verschaft over ons ESG-beleid. Ter herinnering, dit ESG-beleid berust op 4 krachtlijnen waarvan de economische dimensie een essentiële pijler blijft. Deze 4 krachtlijnen, economische veerkracht, bijdrage aan het milieu, maatschappelijke impact en uitgebreid governance worden in vraag gesteld. In dit verslag worden criteria voor prestatiemetingen voor elk van de geïdentificeerde uitdagingen voorgesteld.

Van deze duurzame aanpak willen we dus dat ze concreet, maar ook coherent is: zo zal elke belegger in aandelen van Atenor, elke onderschrijver van een Green Bond die uitgegeven is door Atenor, elke bankier, elke institutionele belegger-koper van onze gebouwen, en al hun bewoners, bedrijven of openbare of internationale instellingen, elke koper van een door Atenor ontwikkeld appartement, vindt in Atenor een zeer duurzame onderneming, met perfect duurzame investeringsdoelen.

Als voorbeeld herinneren wij eraan dat Atenor in maart 2022 haar tweede Green Retail Bond met succes heeft uitgegeven voor een bedrag van € 55 miljoen. De vervroegde afsluiting van deze uitgifte heeft aangetoond hoeveel de financiële markten op zoek waren naar geloofwaardige duurzame beleggingen.

De internationale aanwezigheid, een andere onderscheidend strategisch kenmerk van Atenor, biedt een opmerkelijke hefboom om haar knowhow en expertise op het gebied van duurzame ontwikkeling te valoriseren.

Deze sterke strategische evoluties, vooral in de afgelopen

jaren, hebben wij willen vertalen naar een nieuwe baseline: Upgrade the future ! Hoewel ons aandeel nog steeds geconcentreerd blijft in stedelijke omgevingen, met de bedoeling om er een verbetering aan te brengen, past de uitoefening van ons vak binnen een veeleisende klimaat- en energiecontext en richt zich meer dan ooit tot toekomstige generaties.

Beste aandeelhouders, we zijn van mening dat zowel de evolutie van het internationale regelgevingskader als een toenemende collectieve bewustwording de positionering van Atenor ons op economisch vlak veelbelovend maakt. Door de economische omstandigheden die in 2022 de overhand namen, en dan vooral in de afgelopen maanden, konden we de kwaliteit van onze projecten nog niet valoriseren via de verkoop ervan. In dit perspectief heeft de Raad van Bestuur evenwel beslist om aan de Algemene Vergadering het behoud van haar dividendbeleid, dat met 5% stijgt, voor te stellen met daarbovenop een optie van een uitkering in aandelen aan te bieden.

Tot slot willen we al onze medewerkers, die in minder gunstige economische omstandigheden uitstekend werk hebben geleverd, van harte bedanken.

Stéphan SONNEVILLE SA
Gedelegeerd bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de
Raad van Bestuur

MISSIE & WAARDEN

Atenor is een beursgenoteerde vennootschap voor vastgoedontwikkeling. Haar activiteit bestaat dan ook uit het genereren van meerwaarde uit de cyclus aankoop-ontwikkeling-verkoop van vastgoedprojecten. Vooral de ontwikkeling van gemengde stedelijke projecten van behoorlijke omvang, hoofdzakelijk kantoorvastgoed en residentieel vastgoed, maakt de kern uit van haar strategie.

Atenor definieert haar identiteit rond de volgende 4 componenten:

- **Ontwikkelaar:** Atenor is actief in vastgoedontwikkeling. Atenor koopt braakliggende terreinen of verouderde gebouwen en ontwerpt en bouwt met haar expertise nieuwe gebouwen die voldoen aan de verwachtingen van de markt en de eisen van toekomstige gebruikers.
- **Stedelijk:** Het is in de steden dat veranderingen, ontwikkelingen en uitdagingen zich uitkristalliseren. De stad is precies het actieterrein van Atenor. Atenor stelt een toekomstgerichte stadsbouw voor: een stad die leeft, in voortdurende evolutie, die meerdere functies, levendige openbare ruimten, innovatieve en inclusieve diensten en gecoördineerde mobiliteit biedt.
- **Duurzaam:** Atenor zet zich in voor een duurzame stadsontwikkeling waarbij de levenskwaliteit voorop staat. Atenor positioneert zich actief tussen de voortdurend evoluerende referentiekaders op het vlak van milieu. Doorheen haar gehele cyclus van waardecreatie investeert Atenor in de ontwikkeling van oplossingen en technologieën die een aanzienlijke bijdrage moeten leveren aan de verbetering van het milieu.
- **Internationaal:** Atenor is actief in 10 Europese landen en kiest voor dynamische markten, ondersteund door een sterke groei. Atenor is van plan haar transversale expertise in elk van deze domeinen in te zetten door te vertrouwen op lokale teams. Deze geografische diversificatie is een van de pijlers van de economische veerkracht van de Vennootschap.

De waarden van Atenor zijn:

- **Uitmuntendheid en creativiteit:** Atenor streeft voortdurend naar uitmuntendheid, in de overtuiging dat doortastendheid en openheid voor diversiteit leiden tot innovatie en waardecreatie.
- **Europese verbintenis:** Atenor gelooft in de toekomst van steden en in Europa. Het streeft ernaar deel te nemen aan de noodzakelijke transitie van de stadsomgeving en het leven van stadsbewoners te verbeteren.
- **Communicatie en transparantie:** De manier waarop Atenor handelt, wordt ondersteund door een duidelijk en transparant communicatiebeleid.
- **Integriteit en ethiek:** De ethische principes van Atenor geven vorm aan haar cultuur en maken haar reputatie: integriteit in het beheer, respect voor het milieu en een duurzame aanpak van de bedrijfsactiviteiten zijn basisregels.

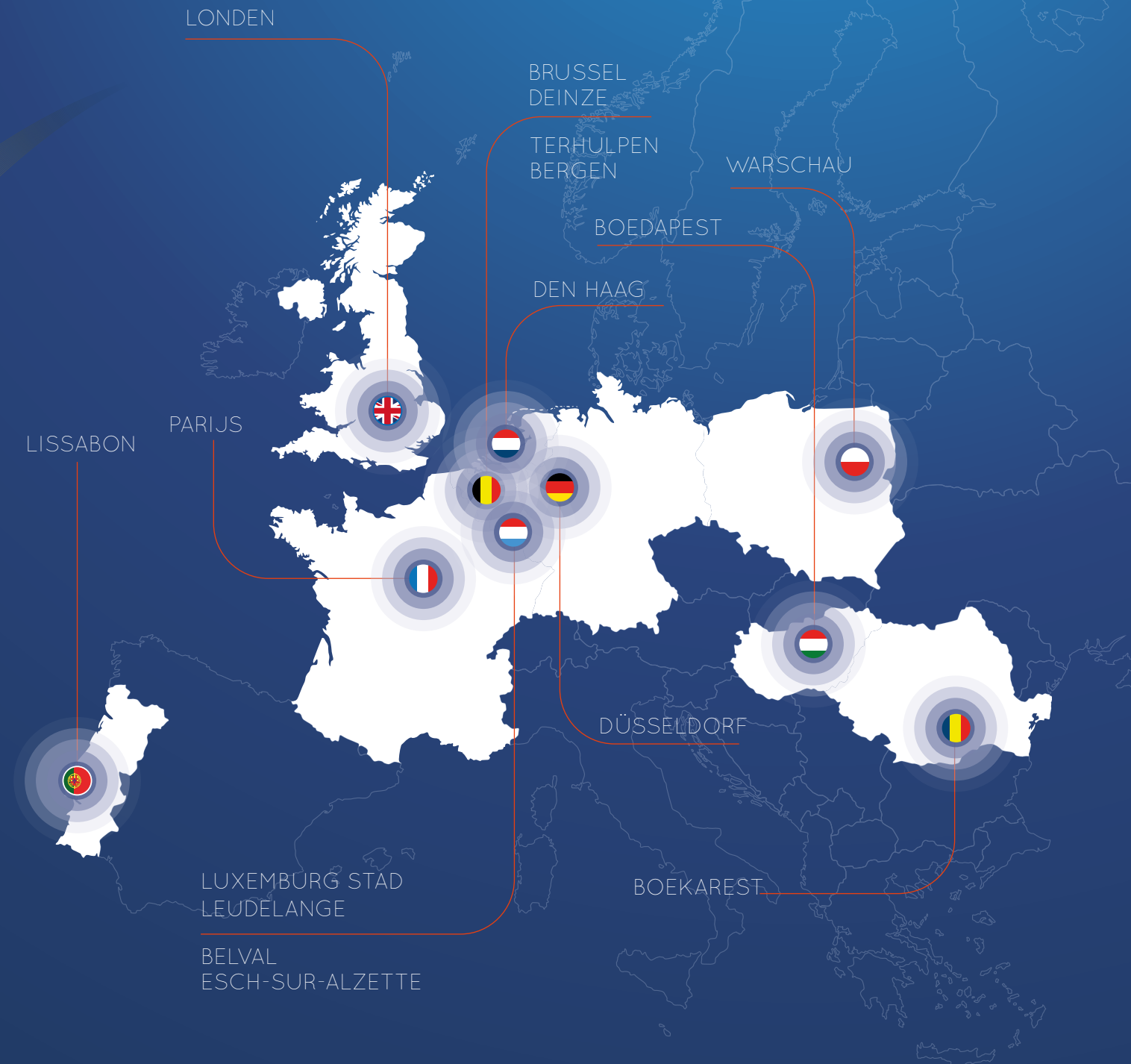
STRATEGIE

Met het oog op haar groei en internationale expertise in alle aspecten van het vastgoed, is Atenor van plan de bovengenoemde internationale en duurzame componenten verder te benadrukken als kernpunten van haar strategie en identiteit.

Wat haar groeiambities betreft, bestaat de strategie van Atenor voor de komende jaren voornamelijk uit verdere organische groei op basis van haar aanwezigheid in steden met een groot potentieel. Atenor behoudt haar positie – en breidt ze zelfs uit – op de markten waarop zij reeds aanwezig is en kan, na analyse,

projecten opzetten in nieuwe steden. Daarbij streeft Atenor ernaar een toonaangevende speler op de vastgoedmarkt te zijn en zich in de voorhoede van de duurzame ontwikkeling te positioneren.

Gesterkt door haar Europese wortels wil Atenor deelnemen aan de essentiële transformatie van het stedelijk weefsel om van steden gastvrije plaatsen te maken om te leven en sociaal te interageren, waarbij duurzaamheid in al haar dimensies is geïntegreerd.



*Waar de toekomst van de projecten
en de onderneming vorm krijgt*

ARCHILAB.
thinking for cities

DE 'THINK & DO TANK' VAN ATENOR

Archilab is een laboratorium voor de ideeën en acties van Atenor, haar afdeling Onderzoek en Ontwikkeling, de plaats bij uitstek waar de toekomst van de projecten en de onderneming wordt uitgestippeld.

Een laboratorium gekenmerkt door openheid en doorgedrevenheid

Archilab creëert een dynamiek binnen de onderneming waaraan budget en tijd worden toegewezen. Op basis van de eigen ervaring en kennisoverdracht van externe experts, maakt Archilab een kritische analyse van de dominante trends en beoordeelt het de evoluties waargenomen doorheen heel Europa. Vanuit bevragingen van experts, industriële groepen en ideologische stromingen werken we aan de evolutie van onze mentaliteit, reflexen, overtuigingen en technieken.

Archilab biedt een dynamiek van openheid, vraagstelling en aandacht voor toekomstperspectieven. Zo biedt deze cel alternatieven voor de voorbarige veroudering van vastgoedontwikkelingen.

Terwijl vastgoed een van de meest traditionele beroepen ter wereld is, investeert Atenor via Archilab daadwerkelijk in toegepast onderzoek en ontwikkeling, als antwoord op de vele veranderingen van de voorbije jaren.

De klimaaturgentie heeft zich aan iedereen opgelegd en deze mentaliteitsverandering gaat gepaard met andere fundamentele veranderingen: met name de toetreding van generatie Y, de millennials, tot de arbeidsmarkt. Zij worden gedreven door verwachtingen en gedragingen die anders zijn dan deze van de vorige generaties; of ook de vooruitgang van de Proptechs, met als centraal punt het wijdverbreide gebruik van de smartphone.

De combinatie en intensiteit van deze veranderingen zijn zo radicaal dat de van oudsher traditionele vastgoedsector zijn grondslagen en aanpak heeft moeten herzien. Logischerwijze komen deze veranderingen vooral tot uiting in de grootsteden. Archilab effent het pad voor een geschikt en bijgevolg duurzaam ontwerp van de projecten van Atenor.

Partnerschappen om te innoveren

Architecturale kwaliteit is essentieel om harmonieuze en dynamische leef- en werkruimtes te creëren. Atenor laat zich door de beste internationale architectenkantoren bijstaan om haar projecten uit te werken, o.a. via architectuurwedstrijden.

Ook technologische innovatie staat bij Archilab centraal. Met de meest beloftevolle ondernemingen van de sector, zoals Proptech lab, One Click LCA, WELL Institute, Faast, Sural, ULI ... worden structurele partnerschappen opgezet. Op deze manier blijft Atenor voorop lopen in de technologische ontwikkelingen.

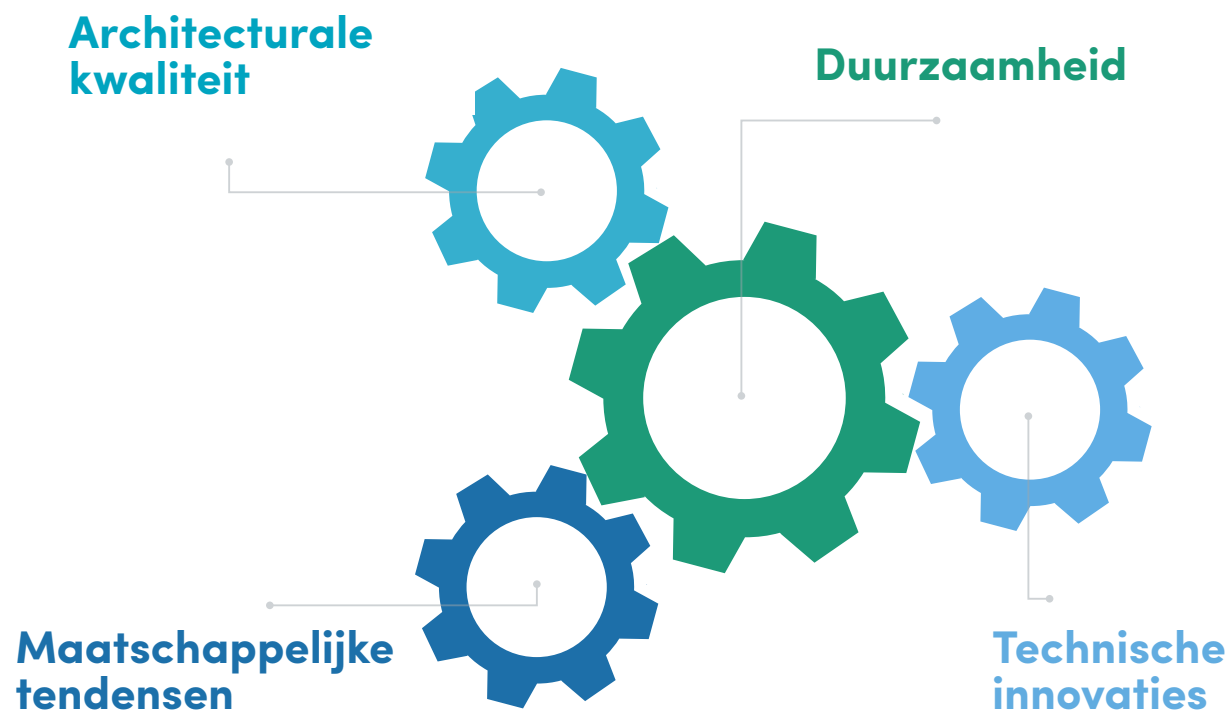


Om op deze ontwikkelingen te anticiperen en ze voor te blijven, spitst Archilab zich toe op: architecturale kwaliteit, technische innovaties en de maatschappelijke tendensen, waaronder duurzaamheid en dit in alle ontwikkelingsstadia van de projecten en bedrijfskeuzes.

Archilab analyseert ook de maatschappelijke mutaties die kenmerkend zijn voor onze huidige wereld. Corona en de opeenvolgende lockdowns, maar ook de energiecrisis na de invasie van Oekraïne veranderden onze manier van leven en onze verwachtingen. Dit heeft gevolgen op het ontwerp van gebouwen die vandaag efficiënt zijn, maar ook klaar en wendbaar voor de veranderende behoeften in de toekomst.

Ten slotte is Archilab ook actief op het vlak van duurzaamheid (waaronder de ESG-impact) en dit op alle niveaus van de onderneming en de projecten. In elke ontwikkelingsfase van de projecten en in alle bedrijfskeuzes wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen. Archilab volgt de projecten hierin nauwgezet op, meet hun prestaties en zorgt voor transparantie naar de stakeholders van Atenor toe.

In de loop van het jaar 2022 werden heel wat onderwerpen onderzocht: de Europese taxonomie, de duurzaamheidsstrategie, het beheer van de ESG-gegevens, koolstofneutraliteit, maar ook andere belangrijke thema's zoals houtconstructies, betaalbare woningen of renovaties.



Een organische dynamiek

Archilab kan rekenen op de bijdrage en de creativiteit van alle medewerkers, op alle bedrijfsniveaus. Deze dynamiek zorgt voor een snelle evolutie van de praktijken en een verbetering van de kwaliteit van de projecten van Atenor. ArchiLab bestaat uit verschillende werkvormen met variabele tijdschema's en doelstellingen:



'Sessions

- 6 sessions/year
- External experts
- Decision making



'Research

- Transversal approach
- Projects & corporate
- Internal and external experts



'Community

- International and local expertise
- Best market practice
- Accelerated sharing of knowledge

Archilab'Sessions: het hoogste beslissingsniveau van Atenor (Uitvoerend Comité, International Executives, Investor Relation Manager, ESG-manager, Communicatie- en Marketingdirecteur komt zo'n zestal keer per jaar samen. De Archilab-sessies zijn krachtige tools voor reflectie en besluitvorming. Regelmatig worden er externe experts uitgenodigd om hun visie te delen. In 2022 kwam tijdens de zes sessies van Archilab een breed scala van onderwerpen aan bod, telkens gevolgd door concrete acties of belangrijke beslissingen voor Atenor.

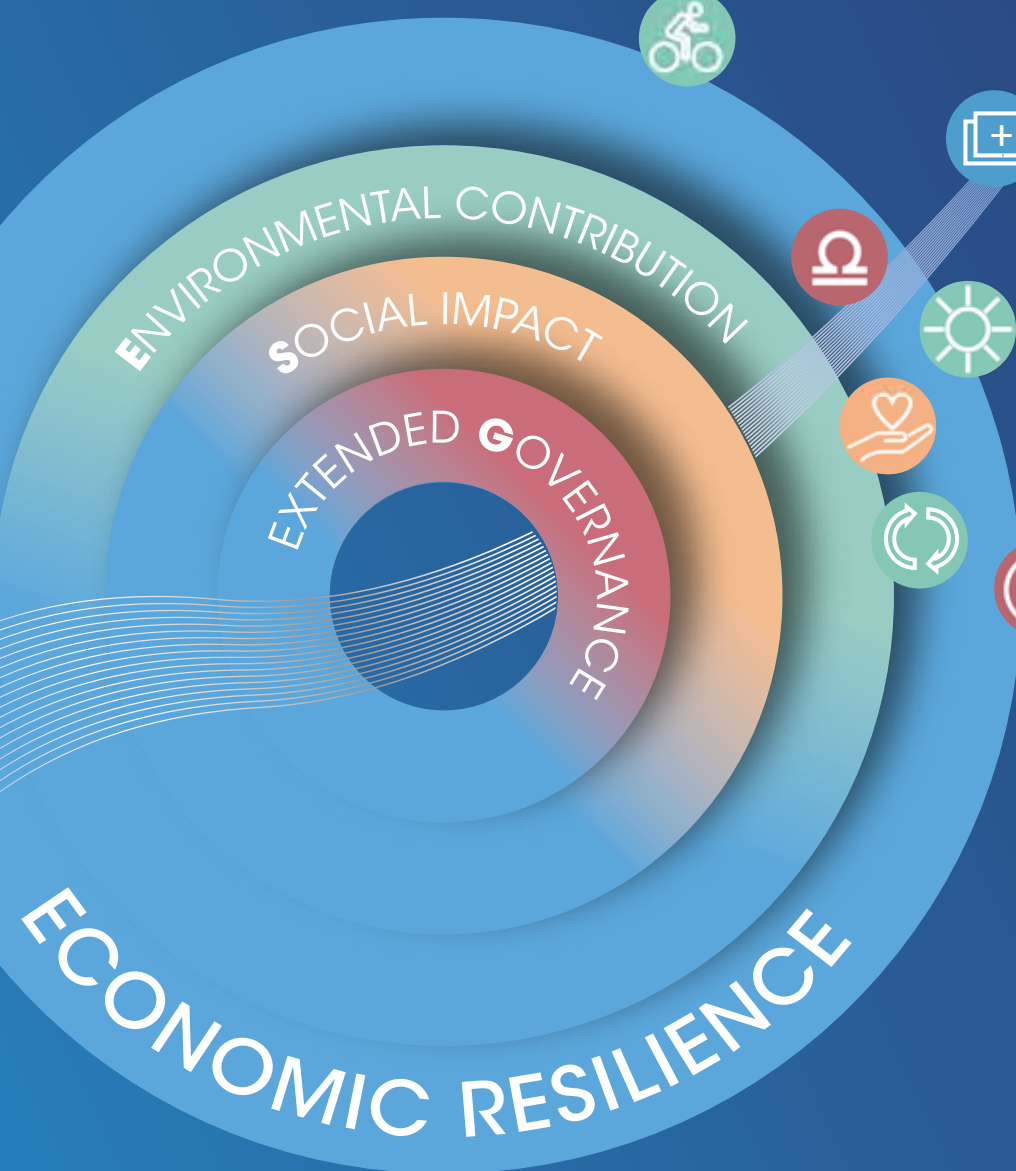
Archilab'Research: parallel met deze sessies, worden transversale onderzoeken rond specifieke thema's of projecten van Atenor uitgevoerd. Elk onderzoek wordt ontwikkeld door onderzoekscellen gewijd aan het onderwerp. Bijvoorbeeld: de nieuwe manieren van wonen en werken, de milieucertificaten, de ontwikkeling van betaalbare woningen, de activering van de benedenverdieping 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 10 landen, bundelt de Archilab-gemeenschap de internationale expertise eigen aan 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. Zo brachten we tijdens een "sustainability workshop" de 120 medewerkers samen om te werken rond het duurzaamheidsbeleid van de onderneming.

Dankzij deze ruime visie wordt de kwaliteit van de projecten continu verbeterd binnen de groep.



DUURZAAMHEIDS VERSLAG



Het duurzaamheidsbeleid van Atenor bevat de onderling verbonden dimensies die noodzakelijk zijn voor een duurzame transitie, zijnde de economische, milieu-, sociale en bestuursdimensie.

STRATEGISCHE KRACHTLIJNEN		DOELSTELLINGEN
ECONOMISCHE VEERKRACHT	Bij economische veerkracht gaat het om de continuïteit van de activiteiten van Atenor, groei op lange termijn en winstgevendheid met een robuust risicobeheer.	1. De cyclus van waardecreatie optimaliseren 2. Lokale activiteiten consolideren 3. Het type projecten diversifiëren 4. De risico's beoordelen en beheren 5. Duurzame financiering opzetten
BIJDRAGE AAN HET MILIEU	Milieubijdrage: Met haar vastgoedactiviteiten draagt Atenor in aanzienlijke mate bij tot de noodzakelijke transitie van de steden naar koolstofneutraliteit. Bovendien is Atenor met haar gecertificeerde en erkende duurzame ontwikkelingen betrokken bij alle milieuvraagstukken.	1. Uitstoot verminderen 2. Hernieuwbare energie gebruiken 3. Circulariteit en renovatie stimuleren 4. Ondersteuning van zachte mobiliteit 5. Innovatie bevorderen
SOCIALE IMPACT	Sociale impact gaat over de bijdrage van Atenor aan een duurzame gemeenschap en vindt plaats op verschillende niveaus: van samenleving tot filantropische organisaties.	1. Zorgen voor het welzijn van de medewerkers 2. Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen 3. De stedelijke leefomgeving verbeteren 4. Filantropische organisaties steunen 5. Een bevredigende bedrijfscultuur handhaven die voldoening schept
UITGEBREID BESTUUR	Uitgebreid bestuur : Als beursgenoteerde vennootschap moet Atenor blijk geven van voorbeeldig bestuur. Het belang van goede bestuurspraktijken blijkt uit sterk leiderschap, een positieve cultuur, duidelijke informatie en robuust risicobeheer. Dit alles zorgt ervoor dat de vertegenwoordigers van de vennootschap haar langetermijnbelangen en haar aandeelhouders beschermen.	1. Zorgen voor duidelijke en transparante informatie 2. Duurzaamheid integreren in het loonbeleid 3. Een evenwichtig besluitvormingsproces organiseren 4. Zorgen voor diversiteit en gelijke kansen voor alle medewerkers 5. Streven naar internationale uitstraling van de waarden en van de expertise

INLEIDING

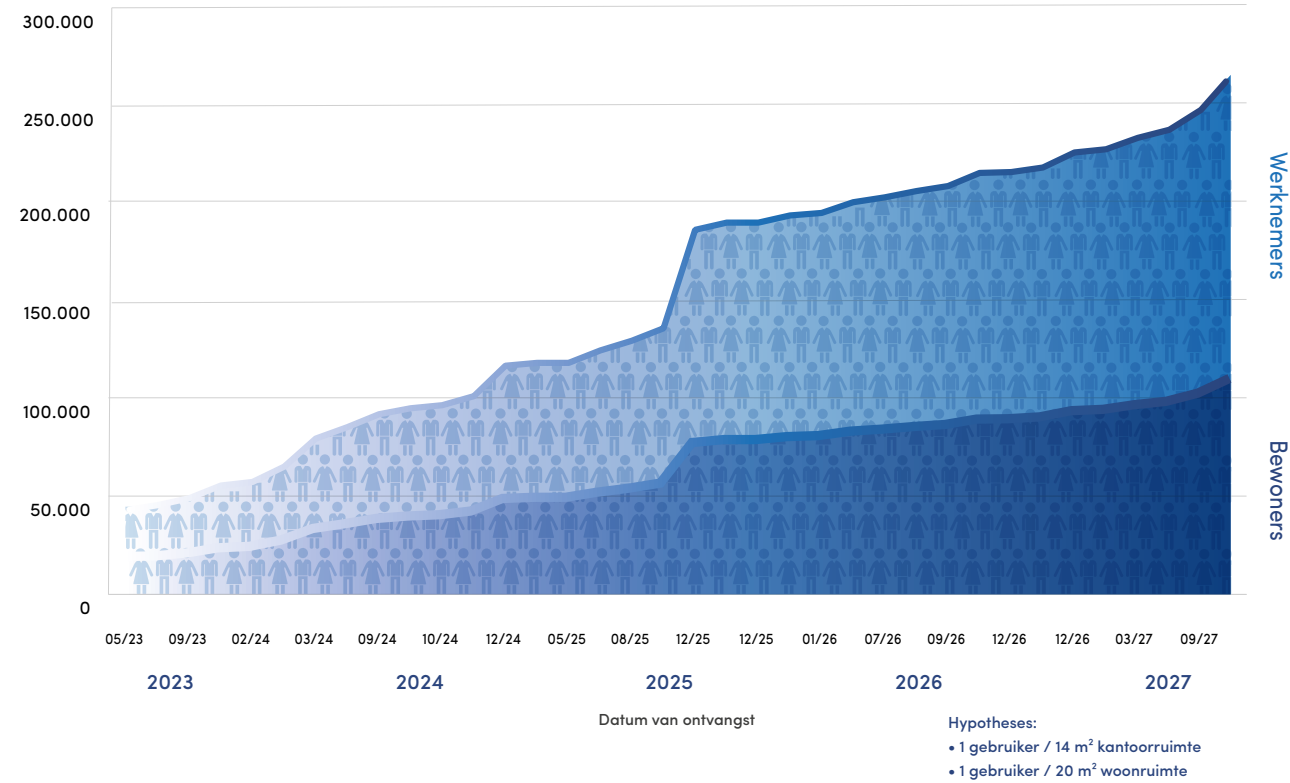
Sinds 15 november 2022 leven we met meer dan acht miljoen mensen op onze planeet. Vandaag leeft 56 % van de wereldbevolking, of zo'n 4,4 miljard inwoners, in steden. Deze tendens zet zich verder: tegen 2050 zullen, met de verdubbeling van het huidige aantal stedelingen, wereldwijd zo'n zeven mensen op de tien in een stedelijke omgeving wonen¹. Momenteel verbruiken de steden echter bijna twee derde van de wereldproductie aan energie en stoten ze meer dan 70 % uit van de broeikasgassen op onze planeet.

Rekening houdend met het tempo waaraan in Europa het vastgoedpark² momenteel vernieuwd wordt, zullen we de doelstelling van de Green Deal om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken pas over meer dan 300 jaar behalen. Hoog tijd dus om in actie te komen.

Op het vlak van de economische, sociale, ecologische en klimaatuitdagingen moeten wij een standpunt innemen. Bij Atenor werd door alle lokale teams samen een sterk en proactief duurzaamheidsbeleid opgesteld, waarvan de doelstellingen en richtlijnen op korte, middellange en lange termijn in dit rapport worden toegelicht. Dit strategisch plan pakt deze kritische vraagstukken aan vanuit een optimistisch en economisch evenwichtig oogpunt om het milieu continu te verbeteren.

Als projectontwikkelaar draagt Atenor actief bij tot de verbetering van het stadsleven door het aanbieden van uiterst kwalitatieve werk- en woonruimtes met een geringe voetafdruk die uitwisseling bevorderen. In functie van het tempo waarop ze ontwikkeld worden, zullen de projecten van Atenor (in totaal goed voor 1.314.000 m²) tegen 2025 ruimte bieden aan meer dan 100.000 medewerkers en inwoners en tegen 2027 zelfs aan 250.000.

VOORUITZICHT VAN HET AANTAL GEBRUIKERS IN DE STEDELIJKE GEBOUWEN VAN ATENOR



Doorheen haar ontwikkelingen in 16 steden, bieden de projecten van Atenor aan de toekomstige gebruikers woon- en werkplekken met hoge milieuprestaties. Deze grafiek toont het totaal aantal personen dat in de projecten woont of werkt, in functie van hun voltooiingsdatum.

¹ Bron: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>
² Bron: https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-lut-17_en

Upgrade the city

Dankzij de rehabilitatie van braakliggende, soms vervuilde terreinen of verouderde en energieverslindende gebouwen, zorgt Atenor met haar projecten voor een beter leefkader, in harmonie met de stedelijke context. De projecten van Atenor bieden niet alleen een oplossing voor de ecologische en economische kwesties, maar spelen ook in op de verwachtingen van de gebruikers doordat ze zijn afgestemd op de new way of living and working. Ten slotte worden alle projecten van Atenor ontworpen om op lange termijn de nodige veerkracht te bieden aan de toekomstige maatschappelijke en klimaatveranderingen.

De uitvoering van de strategie van Atenor is gebaseerd op een uitgebreide knowhow, een logica van transversale uitwisseling van haar internationale expertise in 10 landen en een aanzienlijke investering in toegepast onderzoek via Archilab.

Upgrade the buildings

Om een antwoord te bieden op deze complexe maatschappelijke vraagstukken baseert Atenor zich op de meest relevante en erkende internationale referentiekaders: de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties, de Green Deal voor Europa en haar Taxonomie, de ESG-evaluatieorganisaties, de Global Real Estate Sustainability Benchmark en andere nationale of internationale certificeringen. Deze referentiekaders zorgen ervoor dat de aanpak deel uitmaakt van een globaal transitieproces, maar ook dat de milieu- en maatschappelijke kwaliteiten van de ontwikkelingen van Atenor objectief beoordeeld worden³.

Onder impuls van Archilab, de 'think & do tank' van Atenor⁴, werd het duurzaamheidsbeleid van het bedrijf al in 2018 geformaliseerd en vervolgens gecommuniceerd in de duurzaamheidsverslagen van 2020 en 2021. Sindsdien blijft het evolueren dankzij een constante dialoog met de stakeholders.

Sinds 2019 zijn alle kantoorprojecten van Atenor BREEAM en WELL Core & Shell gecertificeerd. Einddoelstelling is om respectievelijk minstens het niveau Excellent en Gold te behalen. Ook op lokaal niveau zijn bijkomende certificeringen voorzien (DGNB, HQE, WiredScore enz.).

In 2021 heeft Atenor de eerste de eerste "groene" obligatielening van € 100 miljoen uitgegeven. Deze is enkel bestemd voor het financieren van projecten die daarvoor in aanmerking komen, volgens een veeleisend Green Finance Framework⁵, goedgekeurd door een onafhankelijke derde partij. Gezien het succes van deze eerste "groene" obligatielening, kon in 2022 een tweede uitgifte van € 55 miljoen gebeuren volgens een nog veeleisender Green Finance Framework II.

Verder werd Atenor in 2022 uit 1.840 deelnemende vastgoedgerelateerde bedrijven gekozen tot een van de 12 Global Sector Leaders door de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Naast een erkenning voor haar engagement, biedt de evaluatie van de GRESB aan Atenor de mogelijkheid om zich te positioneren t.o.v. haar gelijken en om op een objectieve manier te rapporteren over de kwaliteit van haar duurzaamheidsbeleid.

Met al deze acties wil Atenor streven naar een hoger kwaliteitsniveau voor projecten en een transparanter duurzaamheidsbeleid. Deze zijn enkel zinvol als ze beantwoorden aan de verwachtingen van toekomstige

gebruikers, investeerders, kopers, bewoners ...

Upgrade the future

Om deze strategie verder uit te rollen en de relevantie van haar aanpak te staven naar de markt toe besloot Atenor al in 2022 om haar nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de technische criteria vastgelegd door de Europese taxonomie voor de vastgoedsector. Dit impliceert dat substantieel wordt bijgedragen aan een van de 6 doelstellingen zonder dat de andere 5 hierdoor nadeel ondervinden en dat tegelijk ook op het vlak van sociale rechten de minimumvereisten gegarandeerd worden. Deze veeleisende criteria van de Europese autoriteiten effenen het pad om de doelstelling koolstofneutraliteit van de Green Deal te verwezenlijken.

Dit sterke engagement, de praktische middelen die worden gebruikt om het te bereiken, en het toezicht en de controle worden verderop in dit verslag nader toegelicht (zie het hoofdstuk over de referentiekaders). 92 % van de ontwikkelingen van Atenor is afgestemd op de Europese taxonomie, met voor de projecten in ontwikkelingsfase, voorwaarden die reeds van toepassing zijn tijdens de bouwwerken. Tegen 2024 beogen we dat 100 % van de portefeuille afgestemd zal zijn op de technische criteria van de Europese Taxonomie.

Dankzij deze doelstelling zullen investeerders de projecten van Atenor kunnen indelen in de 'donkergroene' categorie van artikel 9 van de Sustainable Finance Reporting Directive (SFRD). Met deze specifieke indeling kan men duurzame investeringen onderscheiden die significant bijdragen tot een Europese milieu- of sociale doelstelling. Dit, zonder grote schade aan anderen en met toepassing van de praktijken van goed bestuur.

Op de volgende pagina's worden de duurzaamheidsstrategie en de objectieven van Atenor in detail besproken volgens 4 krachtlijnen: *economische veerkracht, milieu-bijdrage, sociale impact en uitgebreid bestuur*. Elke krachtlijn bestaat uit 5 doelstellingen met een plan van aanpak en sleutelindicatoren om de vooruitgang ervan te meten. De sterke punten van de bijdrage van de projecten aan deze doelstellingen worden besproken van pagina 100 tot 145.



³ Zie pagina 49

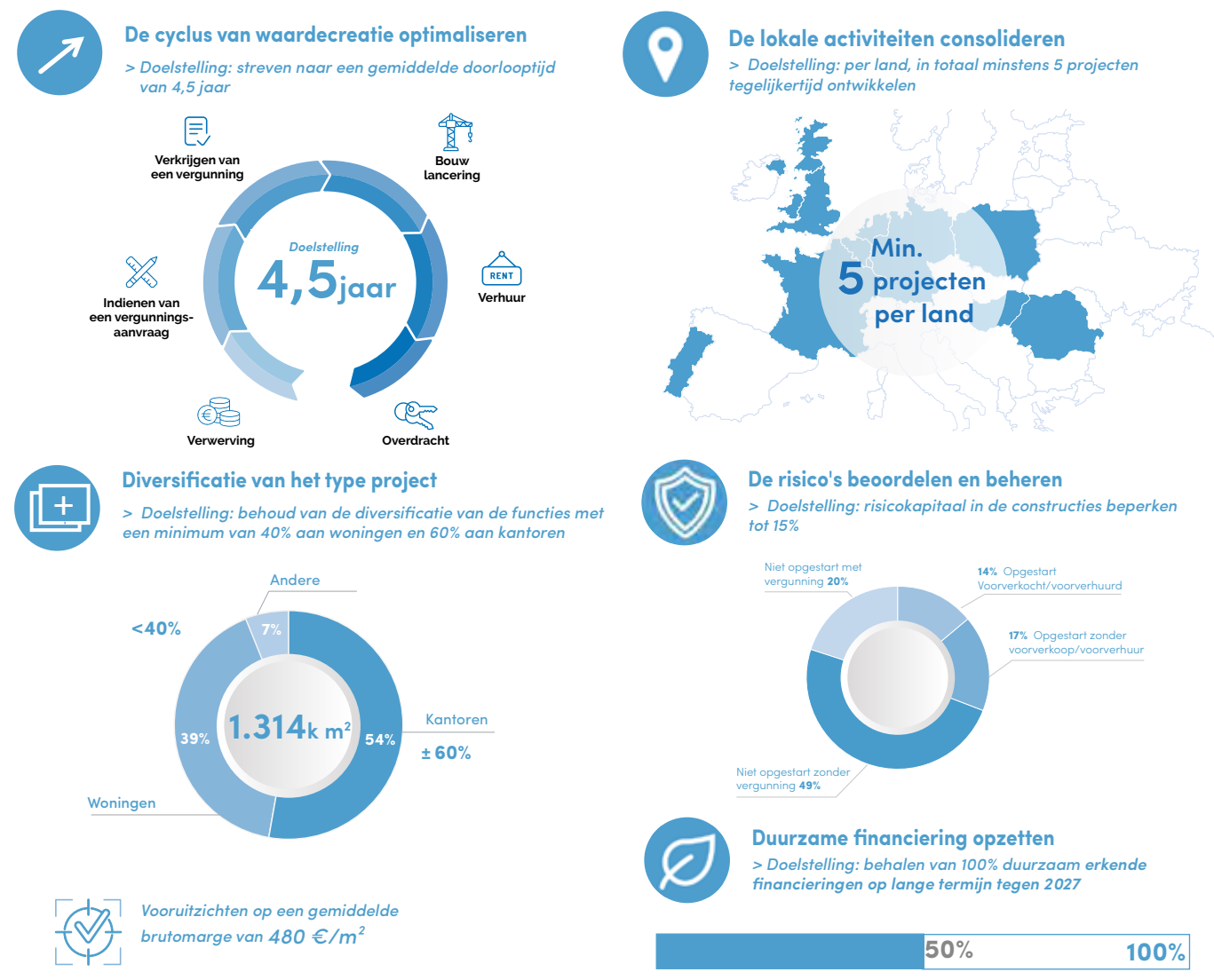
⁴ Zie pagina 8

⁵ <https://www.atenor.eu/fr/sustainability/green-finance-framework/>

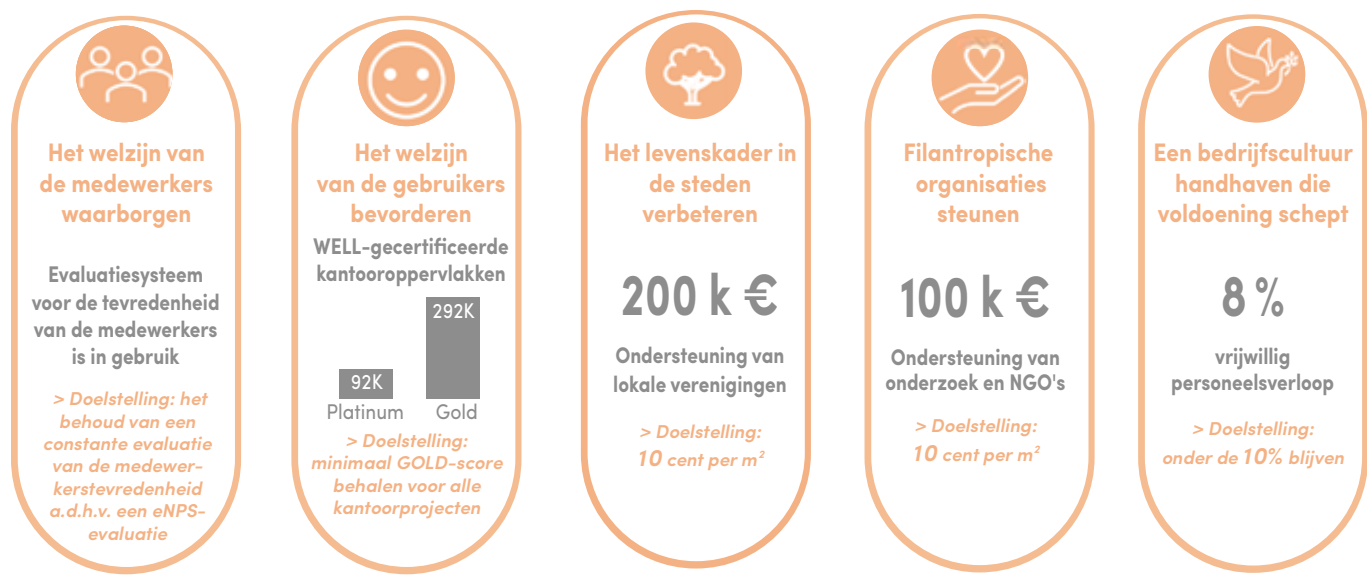
ALGEMEEN OVERZICHT

VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN

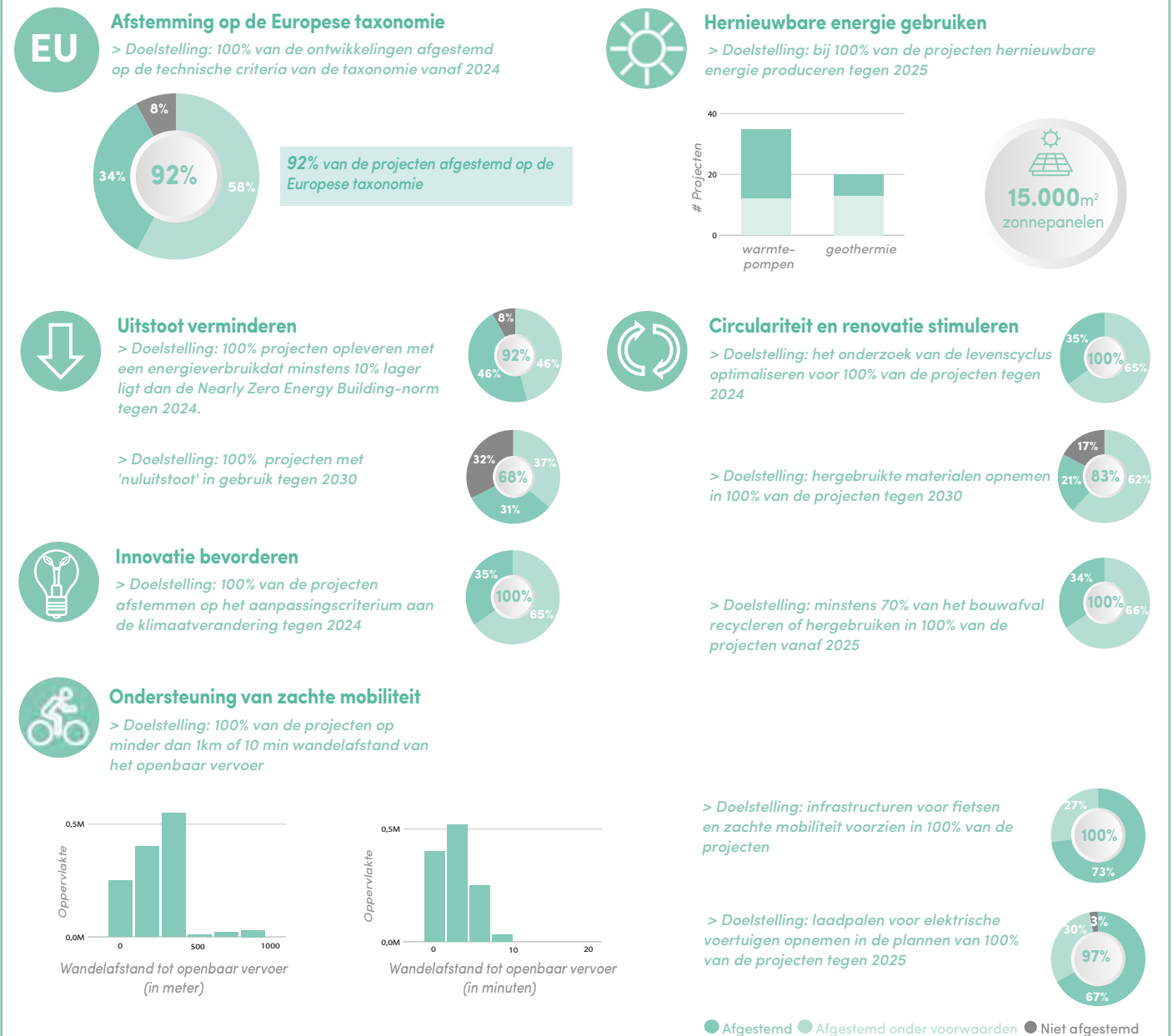
ECONOMISCHE VEERKRACHT



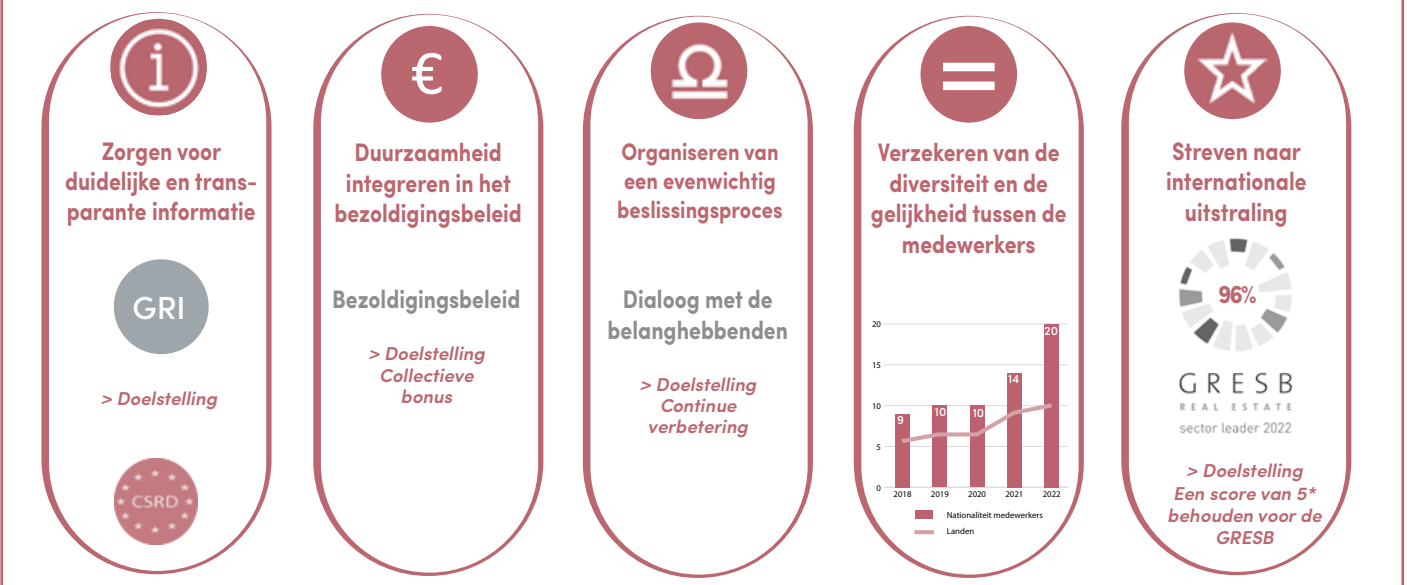
SOCIALE IMPACT



BIJDRAGE AAN HET MILIEU



UITGEBREID BESTUUR



De internationale dimensie van Atenor en haar diverse aanwezigheid in talrijke politieke en economische contexten dragen bij tot de versnelling van haar waardecreatiecyclus en illustreren duidelijk haar economische veerkracht.

Krachtlijn 1

Economische veerkracht



Lake11 Home&Park, Budapest

Krachtlijn 1

Economische veerkracht

Atenor heeft als missie waarde creëren door middel van vastgoedontwikkelingen die beantwoorden aan de vastgestelde behoeften van de toekomstige gebruikers. Deze vastgoedontwikkelingen zijn ontworpen om de tand des tijds te doorstaan dankzij hun vermogen om zich aan te passen aan de milieu- en maatschappelijke veranderingen.

Bij de uitoefening van haar missie, zorgt Atenor voor een werkelijke toegevoegde waarde voor de stad en haar inwoners. Haar waardecreatiecyclus verhoogt dus het economische nut van een onroerend goed door het te doen evolueren van een verouderde staat naar een toestand waarin het voldoet aan een marktvraag. Deze toegevoegde

waarde berust op haar plaatselijke en internationale expertise om dit soort processen die meerdere jaren in beslag nemen, tot een goed einde te brengen.

Noem het "herziene welvaart" of "complexloze rentabiliteit", omdat ze humanistischer is. En ook al blijft economische rentabiliteit belangrijk voor elke ontwikkelaar, tegenwoordig moet deze worden nagestreefd in harmonie met milieu, maatschappij en mens.

Economische veerkracht is de eerste strategische pijler. Deze is opgebouwd rond vijf doelstellingen.



1. De cyclus van waardecreatie optimaliseren

De waardecreatiecyclus gaat van de aankoop tot de verkoop van een goed. Bij elke fase zijn er bepaalde risico's. Het verkrijgen van de bouwvergunningen is een beslissende fase. De marge verwacht voor een project hangt meestal nauw samen met het risico met betrekking

tot het verkrijgen van de bouwvergunningen. Dit risico beheren betekent projecten vinden met een optimale balans tussen doorlooptijd en verwachte rentabiliteit om zo het gewenste evenwicht te verzekeren op het vlak van risico - winstgevendheid in de projectportefeuille.



> Doelstelling : streven naar een gemiddelde doorlooptijd van 4,5 jaar en een brutomarge van 480 €/m²

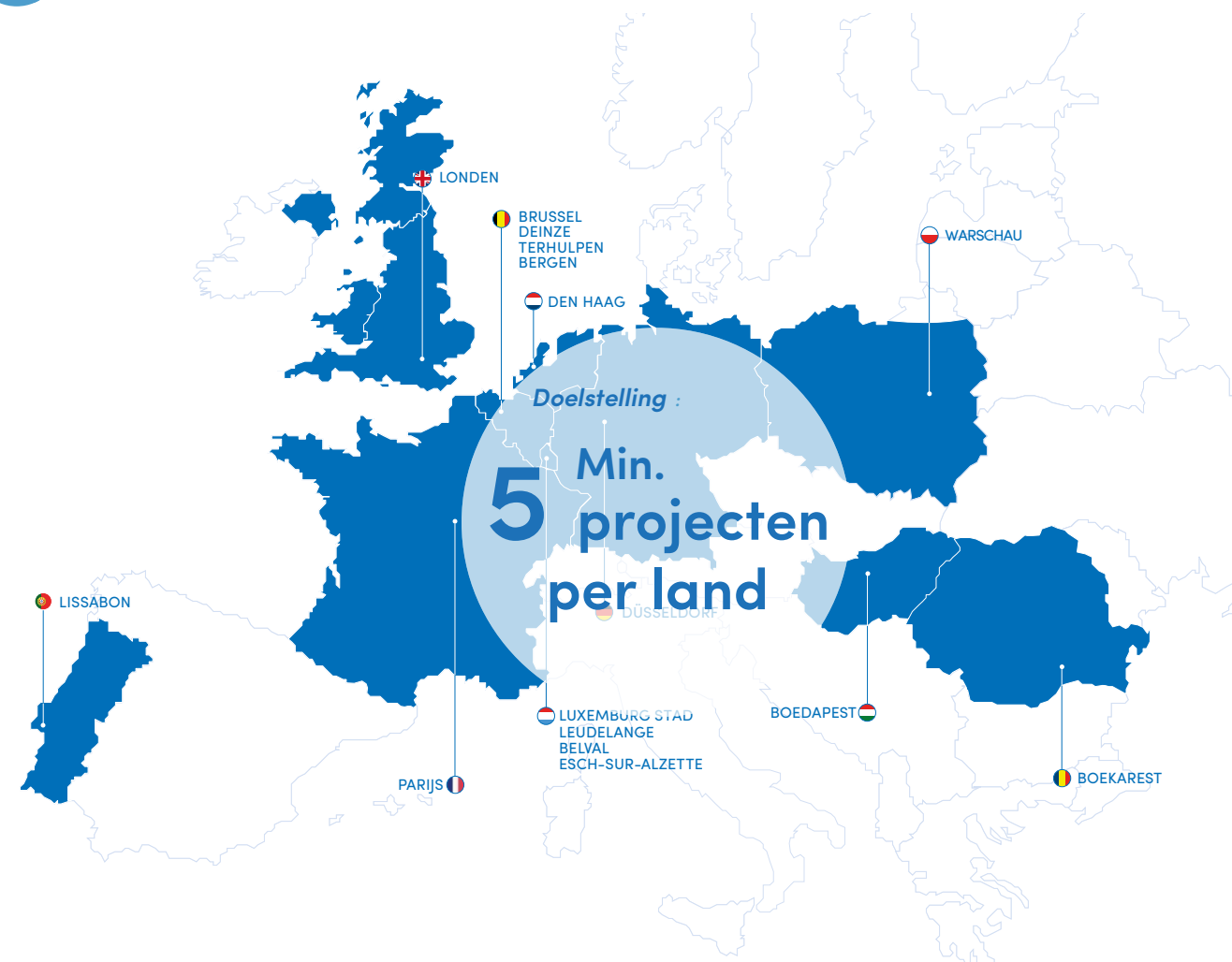
We citeren even twee voorbeelden. Het eerste, de verwerving van een site zonder bouwvergunning zoals het geval was voor City Dax in Anderlecht. Dit type complexere en tragere ontwikkelingen zorgt uiteindelijk voor een grotere winstmarge voor Atenor. Het tweede voorbeeld is de aankoop van een grond waarvoor al een bouwvergunning bestaat. Dit was het geval in Portugal, in de wijk Campo Grande in Lissabon, waar Atenor in

september 2022 een grond met vergunning verwierf. In dit geval is de ontwikkeling sneller, de marge kleiner maar het risiconiveau minder hoog. In 2022 heeft Atenor bouwvergunningsaanvragen ingediend voor 312.000 m². Voor Atenor houdt het gewenste evenwicht tussen risico en rentabiliteit in de projectportefeuille een ideale doorlooptijd in van zo'n vier en een half jaar, tussen het ogenblik waarop Atenor een project koopt, ontwikkelt en doorverkoopt.

*Een echte
competitieve troef*



2. Lokale activiteiten consolideren



> Doelstelling: per land, in totaal minstens 5 projecten tegelijkertijd ontwikkelen

Geografische diversiteit zorgt voor een betere risicospreiding en is een belangrijke troef op het gebied van economische veerkracht. Hierdoor vermindert de impact van schommelingen op de verschillende markten. Na de succesvolle uitrol van de strategie van geografische expansie zet de tweede fase van de ontwikkelingsstrategie van de onderneming in op het consolideren van het activiteitsniveau in elk land. De doelstelling is om in elk land minimaal 5 projecten in ontwikkeling te hebben.

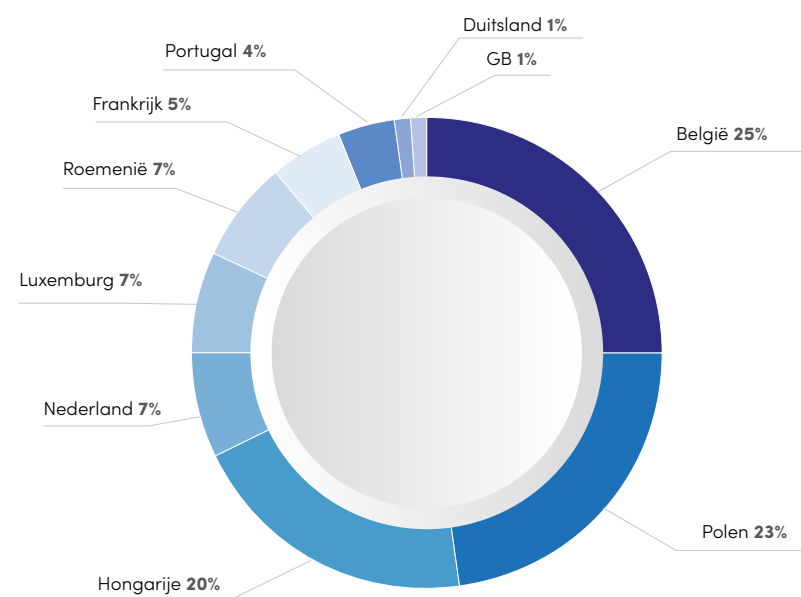
115
talenten

20
nationaliteiten

10
lokale
teams

Begin 2023 heeft Atenor een portefeuille van 35 projecten in ontwikkeling in 16 steden, beheerd door 10 lokale teams, aanwezig in België, Groothertogdom Luxemburg,

Nederland, Frankrijk, Portugal, Duitsland, Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk.



Indeling van de projectenportefeuille per land in functie van de oppervlakte

> **Doelstelling: per land, minstens 5 projecten tegelijkertijd ontwikkelen**

Deze consolidatie van de lokale activiteiten zorgt voor erkenning op de verschillende markten, zowel bij de vastgoedactoren als de plaatselijke politici, en verder faciliteert het sterke relaties met banken en overheden. Deze consolidatie versterkt ook de expertise van de teams, de ontwikkeling van deze expertise en trekt nieuw talent aan.

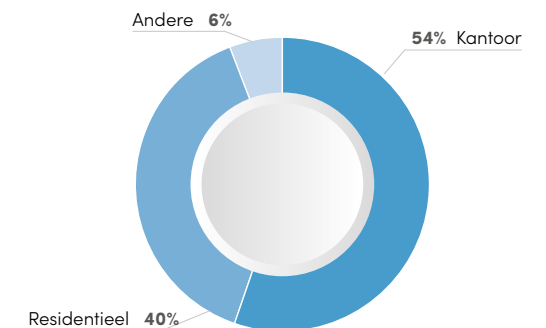


3. Diversificatie van het type project

De vastgoedsector diversifieert zijn aanbod om aan een altijd specifiekere vraag te beantwoorden. Atenor past zich aan deze evolutie aan door projectdiversificatie. Hierbij focust ze op 2 segmenten: kantoren en woningen.

Het segment kantoren richt zich op verschillende doelpublieken: multinationals (in 2022, Cloche d'Or, Luxemburg; Bakerstreet en Roseville, Boedapest), overheidsdiensten (Twist, Luxemburg; Au Fil des Grands Prés, Bergen), conferentiecentra (Realex, Brussel) en coworkingspaces (Nysdam, Terhulpen). Het segment woningen omvat ook afgeleiden, zoals rusthuizen (City Dox, Brussel), hotels (in 2022, Fort 7, Warschau), studentenhuisvesting (Verheeskade 1, Den Haag) of toegankelijke woningen (vandaag City Dox, gevolgd door Move'Hub en NOR.Bruxsels in Brussel).

Zowel het segment kantoren als het segment woningen vertonen verschillende ontwikkelingskenmerken: ontwikkelingsduur, commercieel risico, verwachte marge, kost van de grond en van de bouwwerken ... maar ook een gedifferentieerde weerstand t.o.v. de evolutie van de economische en sociale parameters (coronacrisis, energiecrisis, evolutie van de rentevoeten ...). Een functionele diversificatie biedt bijkomende veerkracht naar onvoorziene ontwikkelingen toe en onderhoudt de diversiteit aan competenties en opportuniteiten, bron van positionering op lange termijn. Voor Atenor bestaat de mix uit een portefeuille met 30 tot 40 % woningprojecten en 60 tot 70 % kantoorprojecten, waardoor we een gemiddelde brutomarge behalen van 480 euro per vierkante meter.

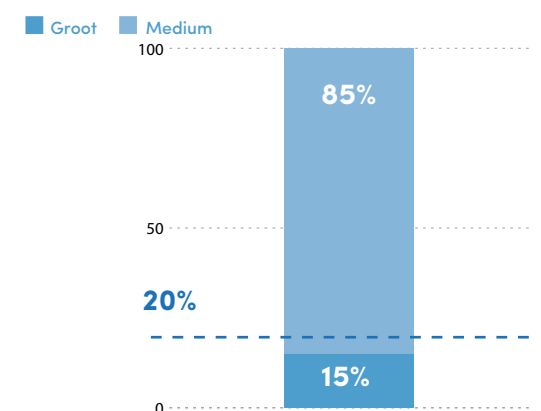


Verdeling van de bruto-oppervlakte van de portefeuille per functie

> **Doelstelling: behoud van de diversificatie van de functies met een minimum van 40% aan woningen en 60% aan kantoren**

Een waarde die geldt voor de tien landen waar Atenor actief is. Deze gemiddelde brutomarge bedraagt 600 euro per vierkante meter voor de kantoren en 300 euro per vierkante meter voor de woningen.

Verder besteedt Atenor ook aandacht aan de diversificatie van de grootte van haar projecten door de grote projecten (van meer dan 30.000 m²) met eenzelfde vergunning te beperken tot 20 % van de portefeuille.



Oppervlakte van de portefeuille per maat tussen projecten (projecten van meer en van minder dan 30.000 m²)

(deze grafiek houdt geen rekening met de projecten waarvan het opsplitsen in bouwvergunningen nog niet werd bepaald).

> **Doelstelling: het aantal projecten > 30.000 m² onder eenzelfde stedenbouwkundige vergunning beperken tot 20%**

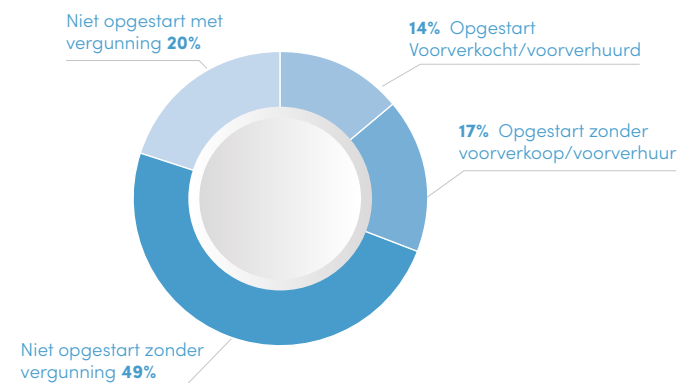


4. De risico's beoordelen en beheren

Het risicobeheer staat centraal in het vak van de ontwikkelaar. Atenor koppelt haar duurzaamheidsbeleid aan een concreet risicobeheer zoals omschreven in het Governance statement. Het beleid van geografische, functionele en financiële diversificatie zorgt voor een betere risicospreiding.

Atenor ziet er nauwgezet op toe dat

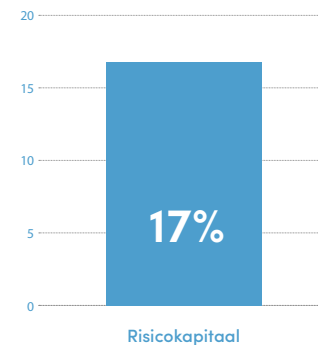
Er binnen de portefeuille een goede spreiding is van de projecten in functie van de fasen van de waardecreatiecyclus.



Diversificatie van de portefeuille per ontwikkelingsfase
12/2022

> Doelstelling: behoud van een evenwichtige verdeling van de risico's en verbintenissen verbonden aan de ontwikkelingsfasen

Speculatieve constructies beperken tot 15 % van de portefeuille



Risicokapitaal voor de bouwwerken

> Doelstelling: Speculatieve constructies beperken tot 15 % van de portefeuille

Bovendien is iedereen door de klimaat- en energietransitie genoodzaakt om de gevolgen van zijn daden in te schatten. Het duurzaamheidsbeleid van Atenor is volledig geïntegreerd in de strategie van de onderneming. Het risicobeheer verbonden met de klimaatverandering maakt integraal deel uit van de controleprocessen van intern beheer, zoals omschreven in haar corporate governance & sustainability charter¹.

¹ <https://www.atenor.eu/en/company/corporate-governance/corporate-governance-charter/>



5. Duurzame financiering opzetten

De Europese Green Deal heeft een gedragslijn bepaald om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Voor meer transparantie stelt de Europese taxonomie een classificatie van de economische activiteiten voor waarbij activiteiten die beantwoorden aan bepaalde criteria met een gunstig effect op het milieu als "afgestemd" gekwalificeerd worden. Criteria werden opgesteld voor heel wat sectoren, waaronder vastgoed. Atenor engageert zich sinds 2022 om haar projecten af te stemmen op de taxonomie.

Dit houdt onder meer een aanpassing in van de financieringsmiddelen voor de activiteiten: Atenor doet dit op twee manieren:

- Door een beroep te doen op de financiële markten; Atenor heeft groene obligaties uitgegeven, in het kader van haar Green Finance Framework.
- Door bankleningen aan te gaan bij kredietinstellingen binnen de Green Deal en de financiering van duurzame activiteiten.

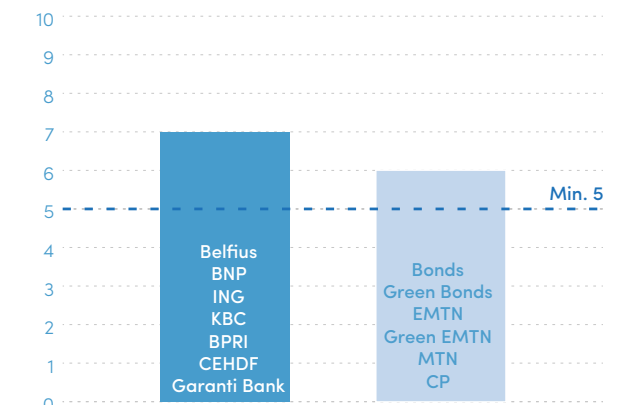
De objectieve en transparante communicatie naar banken en investeerders toe is een vereiste waaraan Atenor zonder problemen beantwoordt.



Aandeel langetermijnfinancieringen erkend als duurzaam

> Doelstelling: behalen van 100% duurzaam erkende financieringen (green) in 2027

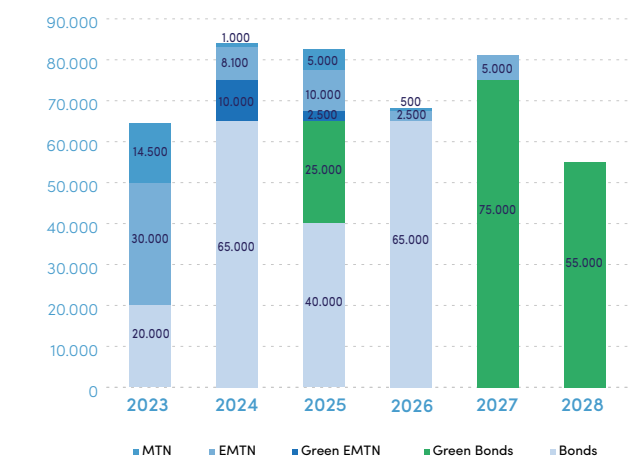
Bovendien ziet Atenor toe op de diversificatie van haar financieringsbronnen, zowel van banken als van de markt.



Aantal verschillende banken en financieringsbronnen

> Doelstelling: behoud van minimaal 5 verschillende banken en financieringsbronnen

Ten slotte wordt, om de risico's te beperken, ook gezorgd voor een spreiding van de looptijden van de financieringen.



Looptijden van de financiering (in duizenden euros)

> Doelstelling: behoud van de huidige looptijden van de leningen tot maximaal 15% van het totaal van de DCM (Debt Capital Market)

Krachtlijn 2

Bijdrage
aan het milieu

Beaulieu, Brussel

*Vanaf 2024:
volledige afstemming op
de EU-taxonomie*

Krachtlijn 2

Bijdrage aan het milieu

Op dit moment leven we met 8 miljard mensen op deze planeet. Meer dan de helft van de wereldbevolking woont in steden met hoofdzakelijk verouderde gebouwen. In Europa houdt 28% van de uitstoot van broeikasgassen verband met de bestaande gebouwen die zeer energieverslindend zijn wat betreft verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. De energiebehoefte gaat gepaard met een niet-aflatende uitstoot van vervuilende stoffen die een bedreiging vormen voor de levenskwaliteit in de steden en het klimaat verstoren.

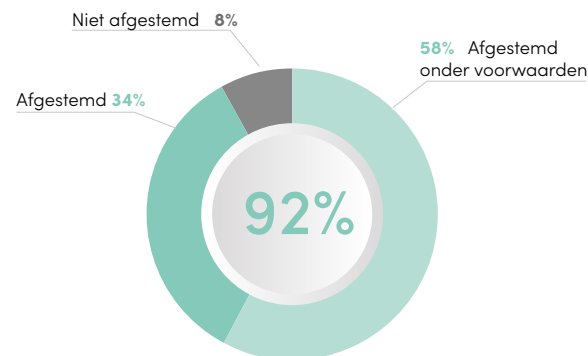
Dit scenario benadrukt meer dan ooit de urgentie van een duurzame transitie. Als vastgoedontwikkelaar kan Atenor fors bijdragen aan een emissieverlaging van woon- en werkvoorzieningen door energieperformante gebouwen neer te zetten of verouderde infrastructuren te renoveren. Aangezien het jaarlijkse stadsrenovatiepercentage nog steeds erg laag ligt – in België gaat het om slechts ± 1% – kunnen we niet om deze ambitie heen. Om de door Europa vooropgestelde doelstellingen inzake koolstofneutraliteit tegen 2050 te behalen, zou dit cijfer minstens het dubbele moeten bedragen. Er wacht ons dus een enorme uitdaging.

Om de milieukwaliteit van haar ontwikkelde projecten te waarborgen, kan Atenor alvast terugvallen op internationale certificeringen van onafhankelijke instituten: BREEAM (energieprestatie van gebouwen) en WELL (veiligheid en welzijn voor gebruikers van gebouwen). Ook lokale certificeringen, zoals HQE, DGNB, Nabers enz. worden door ons gehanteerd. De richtlijnen van Atenor voor projectontwikkeling omvatten beoordelingen door derden voor de certificeringsprocessen.



Naast deze richtlijnen doet Atenor proactief een beroep op derden om alle projecten te beoordelen en de afstemming op de technische criteria van de Europese taxonomie in het kader van de Green Deal (zie pagina 50 en 51) te waarborgen.

Dankzij deze afstemming worden de Atenor-realiserings erkend als 'donkergroen' (in de zin van artikel 9 van de richtlijn inzake duurzame financiële verslaglegging).



Evaluatie van de afstemming van de lopende projecten met de Europese taxonomie

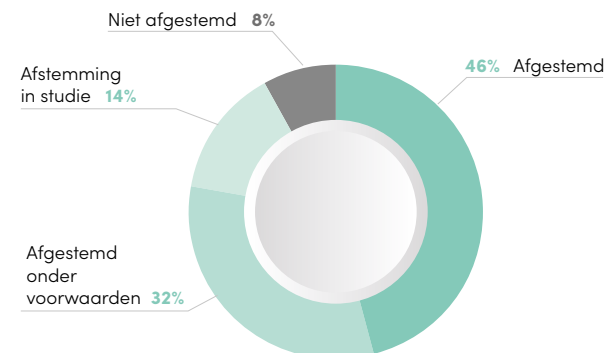
> **Doelstelling: vanaf 2024 moeten alle ontwikkelde projecten afgestemd zijn op de technische criteria van de taxonomie**

Om actief bij te dragen aan deze broodnodige transitie, heeft Atenor zichzelf vijf milieudoelstellingen gesteld:



1. Uitstoot verminderen

Duurzame steden moeten gezonde, aangename plaatsen zijn om te wonen, te werken en te ontspannen. De vervuilende emissies drastisch naar beneden halen, zowel tijdens de bouwactiviteiten als tijdens het gebruik van de gebouwen, vormt een grote uitdaging. Om die uitdaging aan te gaan, brengt Atenor de nodige expertise op het vlak van innoverende technologieën en architecturaal vernuft samen. Bij de ontwikkeling van de projecten wordt gestreefd naar een energieverbruik dat 10% lager ligt dan de NZEB-norm (Nearly Zero Energy Building) die door de plaatselijke overheid wordt bepaald. En bij renovaties mikken we op een verlaging van het energieverbruik van het gebouw met minstens 30%.



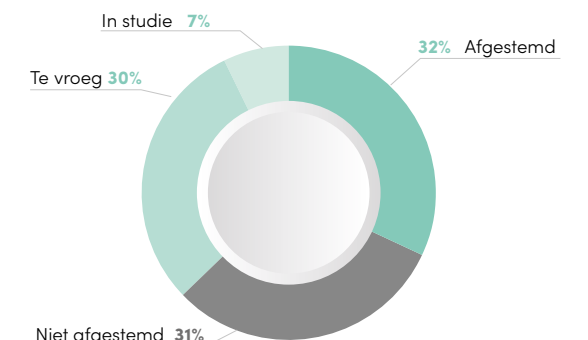
% van de afstemming op de criteria inzake 'beperking van klimaatverandering'

> **Doelstelling: tegen 2024, uitsluitend projecten opleveren met een energieverbruik dat minstens 10% lager ligt dan de NZEB-norm (Nearly Zero Energy Building)**

Het project Au Fil des Grands Prés biedt zijn toekomstige bewoners een uitzonderlijk lage energieprestatiescore van 37 kWh/m² (ofwel 43% lager dan het NZEB-referentiepeil). De 'low-tech'-aanpak bij de warmteproductie met warmtepompen, zonnepanelen, energie-opslag in boilers en balansventilatie staat garant voor deze energieprestatie. Fossiele brandstoffen komen dus niet meer voor in het verhaal van deze gebouwen.



Concreet is het de bedoeling om tegen 2030 af te stappen van koolstofhoudende energiebronnen voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting van gebouwen.



% projecten met 'noluitstoot bij gebruik' (waarbij het gebruik van verwarming, ventilatie en verlichting geen uitstoot veroorzaakt)

> **Doelstelling: tegen 2030 'noluitstoot' behalen voor alle projecten**

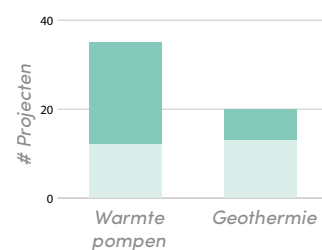
Au Fil des Grands Prés, Bergen



2. Hernieuwbare energie gebruiken

De recente volatiliteit van de energieprijzen en onze afhankelijkheid van externe energiebronnen benadrukken eens te meer de noodzaak om resoluut te kiezen voor lokale en hernieuwbare energiebronnen.

Atenor streeft ernaar om tegen 2025 in al haar projecten hernieuwbare energiebronnen op te nemen. Geothermie, warmtepompen, zonnepanelen en alle innoverende technieken voor de productie en opslag van energie zijn alvast een goede stap in die richting.



Aantal projecten waarin de productie van hernieuwbare energie op de site is opgenomen

> **Doelstelling: tegen 2025 de productie van hernieuwbare energie in alle projecten opnemen**

Beaulieu is een van de projecten die niet langer aangewezen is op fossiele brandstoffen. Een geothermisch systeem gekoppeld aan een warmtepomp zal instaan voor de productie van warmte en koeling. De 3.600 m² zonnepanelen op het dak van het atrium moeten het gebouw voorzien van elektriciteit. Bovendien zorgen deze panelen voor schaduw op de plaatsen waar oververhitting kan optreden. Tweemaal prijs dus.



Beaulieu, Brussel

Lakeside, Warschau :

Het Lakeside project in Warschau wordt voor 100% aangedreven door windenergie.



Lakeside, Warschau



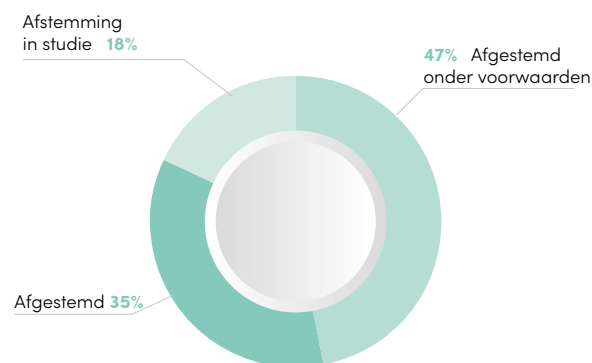
3. Circulariteit en renovatie stimuleren

De beperkte toegang tot goedkope grondstoffen en de samenhang tussen de materiaalprijzen en de energiekosten vormen tegelijk een ecologisch en economisch risico.

Om deze afhankelijkheid terug te schroeven, benut Atenor elke kans om de aanwezige, lokaal gerecycleerde en herbruikbare materialen te valoriseren door van meet af aan circulaire principes op te nemen in het ontwerp van het gebouw.

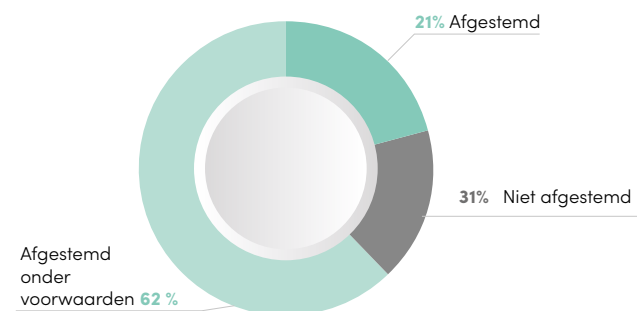
Atenor gaat er dan ook van uit dat een koper op termijn de restwaarde van zijn pand kan optimaliseren als het gemakkelijk kan worden verbouwd of ontmanteld.

Concreet gesteld moet ieder project sinds 2022 een onderzoek van de levenscyclus ondergaan¹ om zijn koolstofvoetafdruk te verlagen en zijn restwaarde te optimaliseren.



% afstemming op de evaluatie van de levenscyclus
(voor alle onderzochte projecten)

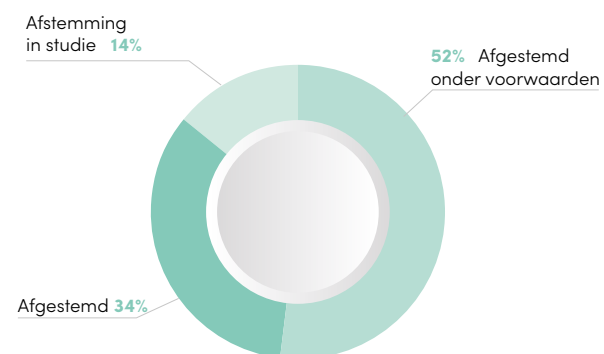
> **Doelstelling: tegen 2024 het onderzoek van de levenscyclus optimaliseren voor alle projecten**



% projecten waarin hergebruikte materialen worden opgenomen

> **Doelstelling: tegen 2030 in alle projecten hergebruikte materialen opnemen**

Atenor heeft tot slot de ambitie om de hoeveelheid bouw-/sloopafval te verminderen en haar expertise op het vlak van renovatie verder uit te bouwen.



% projecten waarin minstens 70% van het bouwafval wordt gerecycleerd (van alle onderzochte projecten)

> **Doelstelling: tegen 2025 in alle projecten minstens 70% van het bouwafval recycleren of hergebruiken**

¹ Bij de evaluatie van de levenscyclus van een project wordt rekening gehouden met alle vormen van uitstoot, vanaf de winning van de materialen tot het levenseinde van het project en de ontmanteling ervan.

10 NBS, Londen: 80% van het bestaande gebouw blijft gevrijwaard, meer bepaald dankzij een optimalisering van de technieken in de verlaagde plafonds waardoor de hoogte tussen de platen kan worden behouden.



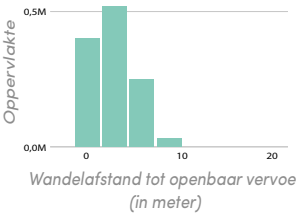
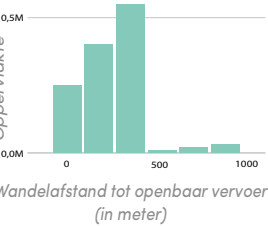
10 New Bridge Street, Londen



4. Ondersteuning van zachte mobiliteit

Door de impact van voertuigen met een verbrandingsmotor op de CO₂-uitstoot, maar evenzeer op de luchtkwaliteit in de steden, is mobiliteit het grootste zorgenkind van steden en burgers. Als reactie op de Europese richtlijnen voor groene, performante mobiliteit worden de steden aangespoord om bij de aanleg van verkeersinfrastructuur extra in te zetten op zachte mobiliteitsoplossingen: wandelpaden, steps, fietsen, bakfietsen, openbaar vervoer en elektrische voertuigen.

Voor Atenor is locatie sinds jaar en dag een bepalend criterium in de keuze van projecten. Ze moeten in de buurt van stations, het openbaar vervoer en de handelscentra liggen. Alle projecten bevinden zich op minder dan 10 minuten wandelen van het openbaar vervoer.

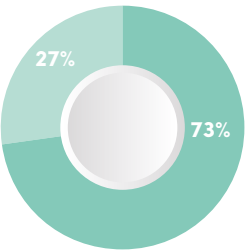


Wandelafstand en-tijd tussen de projecten en het openbaar vervoer

> **Doelstelling: tegen 2023 uitsluitend projecten ontwikkelen die bereikbaar zijn met het openbaar vervoer**

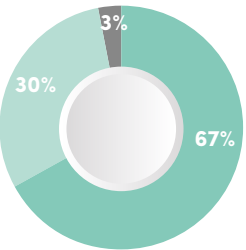
De projecten dragen ook bij tot de aanleg van nieuwe infrastructuur in de vorm van fiets- en voetgangerspaden.

Ook de installatie van lockers, douches, fietsenstallingen en laadstations voor e-bikes maakt integraal deel uit van het ontwerpproces bij nieuwbouw of renovatie.



Ja Neen In studie

Fietsvoorzieningen
> **Doelstelling: 100% tegen 2023**



Laadpalen voor elektrische voertuigen
> **Doelstelling: tegen 2025 moeten alle projecten laadpalen voor elektrische voertuigen opnemen in hun plannen**

Nor.Bruxsels, dat zich nabij het drukste treinstation van Brussel bevindt, zal een groot deel van het terrein vrijmaken voor het publiek door de aanleg van nieuwe busstroken, groene ruimtes en wandelzones die bijdragen tot een efficiënter gebruik van het openbaar vervoer op de site (trein, tram, metro, bus).



Nor.Bruxsels

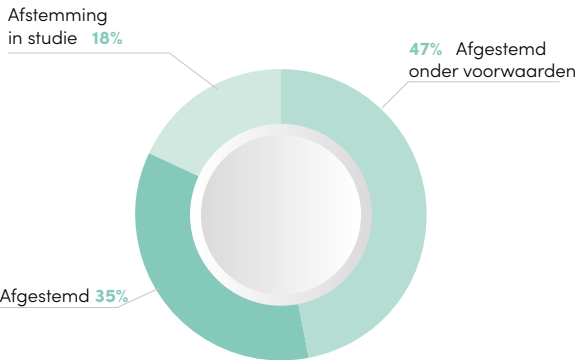


5. Innovatie bevorderen

Het antwoord op ecologische uitdagingen is onlosmakelijk verbonden met innovatie. Aangezien een gebouw duurzaam moet zijn in de tijd en we vaststellen dat de klimaatverandering zich doorzet, is het aangewezen dat we gebouwen optrekken die rekening houden met deze factoren en de gebruikers van die gebouwen duurzame oplossingen aanbieden. Patio's, schaduwplekken, gevels met hellingen en lamellen als beschutting tegen de zon, maar evenzeer afvoerbekkens om overstromingen te voorkomen ...

Atenor speelt bewust in op de toekomstige klimaatverandering en biedt daarom flexibele, aanpasbare gebouwen aan in overeenstemming met de Europese doelstelling ter zake.

Om deze aanpassingen in de projecten op te volgen en te ondersteunen doet Atenor een beroep op Archilab, een intern R&D-laboratorium (zie Archilab pagina 8-11) en zijn partners.



% projecten die werden beoordeeld op hun aanpassingsvermogen aan de klimaatverandering
> **Doelstelling: tegen 2024 alle projecten afstemmen op het aanpassingscriterium aan de klimaatverandering.**

WellBe (Lissabon): het parametrische gevelontwerp voorkomt oververhitting en vermindert de behoefte aan airconditioning. Eerste kantoorgebouw met passiefcertificering in Portugal.



WellBe, Lissabon

Krachtlijn 3

Sociale impact



Liv De Molens, Deinze

Krachtlijn 3

Sociale impact

Atenor neemt haar maatschappelijke rol op verschillende niveaus op. Eerst en vooral op het vlak van haar medewerkers, vervolgens, naar de gebruikers van haar gebouwen toe en ten slotte, in de steden, wijken en gemeenschappen waar de onderneming actief is.

Als stedelijke ontwikkelaar en speler, speelt Atenor een sleutelrol bij zowel de vernieuwing als de uitbreiding van het woning- en kantoorpark. Als drijvende kracht voor groei in de steden, zorgt de ontwikkelaar voor duurzame jobs en rijkdom.

Gezien de mens centraal staat in al haar projecten, houdt Atenor in alle fasen van haar waardecreatiecyclus rekening met de sociale impact.

Op het gebied van sociale impact beoogt Atenor vijf doelstellingen.



1. Het welzijn van de medewerkers waarborgen

De gezondheid en de veiligheid van haar medewerkers staan bij Atenor op de eerste plaats. Dit vereist geschikte werkruimtes, maar ook goede relaties tussen de medewerkers en de directie. Vandaag telt Atenor 115 medewerkers in Europa. De onderneming voert met hen een eerlijke en open dialoog. Om beter aan hun verwachtingen te voldoen, werd intern een anonieme enquête "Your Voice" afgenomen. Deze zal leiden tot concrete maatregelen (waaronder de Employee Net Promoter Score, ENPS) en zal worden herhaald in 2023.



Verder werken we aan de verbetering van het evaluatiesysteem van de medewerkers om proactief de persoonlijke ambities af te stemmen op de doelstellingen van de onderneming.

Om de creativiteit en werkvreugde te bevorderen, biedt Atenor haar medewerkers tot slot lichte en comfortabele ruimtes die zijn aangepast aan hun behoeften.

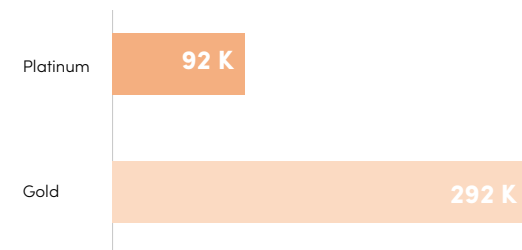
> Doelstelling: het behoud van een constante evaluatie van de medewerkerstevredenheid a.d.h.v. een ENPS-evaluatie



2. Het welzijn van de gebruikers bevorderen

Het belang van de binnenruimtes van de gebouwen op de gezondheid en het welzijn hoeft niet meer bewezen te worden. Atenor ontwerpt gebouwen waar het aangenaam leven, werken, ontspannen is en die bijdragen tot het welzijn en de ontplooiing van hun gebruikers. Ruimtes bestemd voor persoonlijk welzijn, met speciale aandacht voor lucht- en waterkwaliteit, goed licht, terrassen, goed doordachte oppervlakken, groene ruimtes, gemeenschappelijke tuinen, benedenverdiepingen met conciërgediensten, winkels, diensten, vrije beroepen ... Van bij het ontwerp wordt alles nauwkeurig bestudeerd.

Zo worden kantoorprojecten voorgecertificeerd via de onafhankelijke organisatie WELL om het welzijn van de gebruikers te verzekeren. Deze certificatie omvat de analyse van projecten a.d.h.v. 10 thema's rond verschillende gezondheids- en welzijnsriteria.



WELL-score beoogd voor de kantoorgebouwen
> Doelstelling: een minimaal WELL GOLD-niveau handhaven voor alle kantoorprojecten.



Thema's die aan bod komen voor WELL-certificatie

Naast certificeringen nemen we ook een aantal specifieke initiatieven in die zin.

Zo heeft Atenor sinds 2022 in samenwerking met Alvéole al twee bijenkorven geplaatst op de Nysdam Campus, met in totaal zo'n 40.000 nieuwe (mede)werksters.

In Frankrijk biedt het project Com'Unity een breed scala aan diensten (fitnessruimte met sauna en hammam, vergaderzaal, auditorium, projectiezaal, cafetaria, restaurant, conciërgedienst, tuinen en privéterrassen met uitzicht op La Défense en de Eiffeltoren ...).



In Roemenië heeft Atenor activiteiten opgezet in de lobby van het @Expo-project. Dit initiatief steunt de vereniging "Help Autism" en zorgt voor animatie in het gebouw.



3. Het levenskader in de steden verbeteren



Move'Hub, Brussel

Wanneer Atenor beslist om een nieuw gebouw te ontwikkelen, houdt ze rekening met de verbeteringen die nodig zijn voor het leven in de wijk in het algemeen. Dit is zeker noodzakelijk gezien de openbare ruimte onder spanning staat door de stijgende bevolkingsgroei in de steden. De aanleg van een park waar men een luchtje kan scheppen of actieve benedenverdiepingen met plaats voor winkels, een kunstgalerij, vrije beroepen ... zorgen voor een sociale en een economische dynamiek.

Atenor onderzoekt constant hoe ze een bijdrage kan leveren aan de lokale gemeenschap waar ze haar projecten bouwt. In 2022 werd meer dan € 200.000 besteed aan de ondersteuning van lokale verenigingen.

Bijdragen aan de verbetering van de stedelijke omgeving betekent ook dat Atenor samen met partners acties onderneemt.

Op bedrijfsniveau ging Atenor een partnerschap aan met de "Straatverplegers" om "Sweet Homes" te financieren, huisjes bestemd voor het huisvesten van daklozen. Een initiatief dat rechtstreeks verbonden is met ons vak als ontwikkelaar. Deze Sweet Homes gaan verder dan een donatie en zijn een engagement op lange termijn tussen Atenor en de Straatverplegers. Op termijn zullen deze

"Sweet Homes" zich integreren binnen de wijken waar ze ingepland worden.

Ook in Nederland waren er verschillende initiatieven om de stedelijke omgeving te verbeteren. Zoals het Graffiti Museum in Den Haag, een tijdelijk museum voor graffiti als ode aan Street Art.

Of Laak Expo, ook in Den Haag, een tijdelijke tentoonstelling voor lokale en internationale kunstenaars die hun werk tentoonstellen op de projectlocatie Verheeskade, en nogmaals in Den Haag, Laak on a roll, een initiatief om de fiets, als zachte en niet-vervuilende mobiliteit, te promoten in de wijk Laak waar Atenor haar projecten ontwikkelt. Ten slotte heeft het lokale team in Roemenië de renovatie gefinancierd van twee huizen naast het project UP-site Bucharest, zodat de NGO "SOS Satele Copiilor" er weeskinderen of kinderen zonder ouderlijke steun kan opvangen.

> Doelstelling: 10 cent per ontwikkelde m² schenken ter ondersteuning van de lokale verenigingen



4. Filantropische organisaties steunen

Filantropische organisaties dragen vaak bij tot het buurtleven. Als sociaal bindmiddel staan deze structuren dicht bij de inwoners en vervullen ze concrete behoeften. Ze bieden tal van diensten aan, vooral aan de meest achtergestelde bevolkingsgroepen.

In 2022 vernieuwde Atenor op die manier haar partnerschappen met verschillende verenigingen die strijden tegen armoede in de landen waar de onderneming aanwezig is, samen goed voor een bedrag van ongeveer € 100.000.

Een andere steun in natura: Atenor neemt deel aan de Property4Ukraine-campagne waarbij vier kantoorgebouwen in Warschau omgevormd worden tot opvangcentra voor de Oekraïense vluchtelingen. In november opende Atenor de deuren van haar kantoorgebouw University Business Center II en stelde het Ocalenie-fonds lokalen ter beschikking om lessen Pools te organiseren en de Oekraïense vluchtelingen te ondersteunen bij hun integratie.

Verder, op nationaal niveau, ondersteunt Atenor dankzij haar giften het medisch onderzoek in de strijd tegen kanker.

Naar de toekomst toe heeft Atenor de ambitie om jaarlijks voor filantropische organisaties een budget vrij te maken dat overeenstemt met 10 cent per m² gebouwen in de portefeuille.

> Doelstelling : 10 cent per ontwikkelde m² schenken aan filantropische organisaties



5. Een bedrijfscultuur handhaven die voldoening schept

Het bedrijf is een plaats waar evenwicht is tussen professionele en persoonlijke ontplooiing. Atenor zorgt ervoor dat alle medewerkers kunnen genieten van een boeiend en succesvol beroepsleven met behoud van hun persoonlijke ontplooiing. 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 (rotatiegraad van slechts 8,7 % vrijwillige vertrekken in 2022). We stellen alles in het werk om deze rotatie onder de 10 % te houden.

Twee interne events dragen onder andere bij aan de internationale cohesie en de ondernemingscultuur: de Christmas lunch op het einde van december en de twee SensCity-teambuildingdagen die in juni georganiseerd worden.

In 2022 werd een workshop over het duurzaamheidsbeleid georganiseerd om elke medewerker in staat te stellen zijn of haar visie kenbaar te maken en acties voor te stellen om in te spelen op de 4 strategische duurzaamheidskrachtlijnen.

> Doelstelling: de rotatiegraad van de vrijwillige vertrekken onder de 10% houden





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

Krachtlijn 4

**Uitgebreid
bestuur**

Krachtlijn 4

Uitgebreid bestuur

Zoals elk beursgenoteerd bedrijf is Atenor verplicht om voorbeeldig bestuur toe te passen. Het belang van de praktijken van goed bestuur wordt aangetoond door een sterk leiderschap, een positieve cultuur, transparantie, de kwaliteit

van de verspreide informatie en een proactief risicobeheer. Dit garandeert de belangen zowel van de onderneming als van haar belanghebbenden op lange termijn.

1. Zorgen voor duidelijke en transparante informatie

Het gaat hier om het intern versterken van een reeks procedures en aangepaste tools zodat de verstrekte informatie (bv.: de publicatie van de jaarrekeningen, een toespraak tijdens de Algemene Vergadering of een mededeling aan de medewerkers) correct, duidelijk en transparant is. Deze informatie beperkt zich echter niet enkel tot de financiële aspecten. Via de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), goedgekeurd door Europa, zullen de bedrijven in de nabije toekomst ook niet-financiële informatie moeten communiceren, met betrekking tot hun

impact op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur. Atenor heeft niet gewacht tot deze verplichting van kracht was om actie te ondernemen ... Sinds drie jaar maakt het duurzaamheidsrapport deel uit van het jaarverslag van de onderneming. Dit bevat erkende indicatoren die zorgen voor een objectivering van de inhoud (zie de inhoudstafel van de Global Reporting Initiative (GRI) op pagina 56 tot 61).

> **Doelstelling: Deze Corporate Sustainability Reporting Directive implementeren vanaf 2026.**

2. Duurzaamheid integreren in het bezoldigingsbeleid

Een duurzame onderneming zijn vereist de betrokkenheid van alle medewerkers. Iedereen zal worden erkend en beloond voor zijn actieve deelname aan deze overgang. Duurzaamheid maakt momenteel al deel uit van het bezoldigingsbeleid, maar Atenor wil hierin verder gaan en een collectieve bonus invoeren die gekoppeld is aan de ESG-prestaties van het jaar.

Voor de onderneming is dit een kwestie van coherent zijn: belangen en doelstellingen moeten op elkaar afgestemd zijn.

> **Doelstelling: invoering van een collectieve bonus gekoppeld aan de ESG-prestaties van het jaar in 2024.**

3. Organiseren van een evenwichtig beslissingsproces

Atenor onderhoudt een constante dialoog met de belanghebbenden van de vastgoed- en financiële sector, de overheden, de actoren van de stad, de verenigingen, de leveranciers, de herstellwerkplaatsen, de toekomstige huurders, de toekomstige onderhoudsbedrijven of de potentiële kopers. Ze doet dit om op de hoogte te blijven van de maatschappelijke veranderingen, maar ook van de markt, de architectuurtendensen of de technologische innovaties.

Dit is het geval voor beslissingen aangaande de interne organisatie van de onderneming, maar het is van specifiek belang naar de buitenwereld toe. Voor elk project wordt in een steeds vroeger stadium gestreefd naar interactie met de verschillende belanghebbenden, zowel met de overheden (stadsplanning, mobiliteit, sociaal ...), de gemeenschap (burgers, verenigingen, bedrijven ...) als met de bouwbedrijven (sloop, recycling, hergebruik, bouw ...).

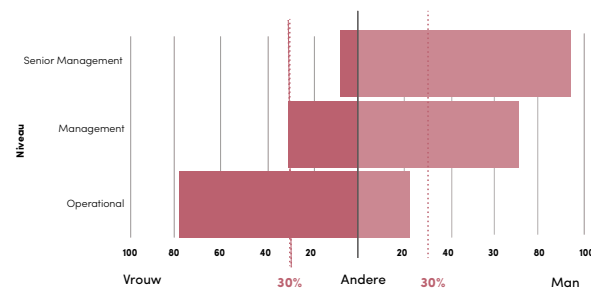
BELANGHEBBENDEN	VERWACHTINGEN VAN DE BELANGHEBBENDEN	VERBINTENISSEN
Overheidsinstanties	• Toezicht op de wetgeving • Goede relatie en dialoog met de verschillende instanties	• Regelmatige en transparante contacten tijdens projecten • Naleven van de wetgeving en openstaan voor dialoog
Klanten	• Strategische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

> **Doelstelling: continue verbetering van de dialoog met de belanghebbenden**



4. Verzekeren van de diversiteit en de gelijkheid tussen de medewerkers

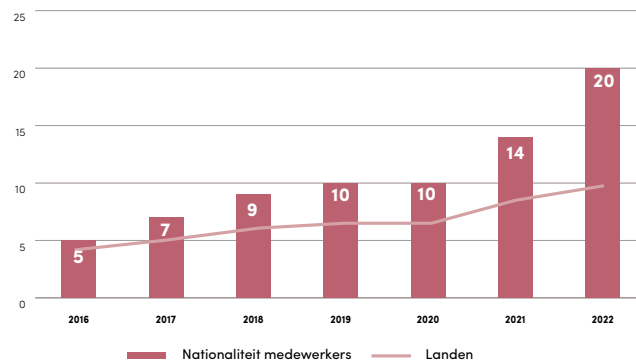
Hoewel er in de vastgoedsector nog steeds een grote meerderheid mannen werkt, streeft Atenor elke dag naar meer gendergelijkheid in haar personeelsbestand door het streven naar de doelstelling waarbij elk van de werkgoepen van het bedrijf een derde diversiteit bevat.



> Doelstelling: behalen en behouden van 1/3 diversiteit op elk niveau

Diversiteit vertaalt zich ook in termen van leeftijd en cultuur. Vandaag is de onderneming actief in 10 landen en stelt ze 20 verschillende nationaliteiten tewerk.

Vijf generaties werken bij Atenor, de jongste medewerker is 25 jaar, de oudste 71. Sinds tien jaar is en blijft de gemiddelde leeftijd binnen de groep 42 jaar.



> Doelstelling: behouden van de culturele diversiteit onder de medewerkers



5. Streven naar internationale uitstraling van de waarden en de expertise

Atenor draagt haar waarden en werkaanpak uit binnen de hele groep, ongeacht het land, en wil een speler zijn die in heel Europa gekend en erkend is om de expertise van haar teams en de kwaliteit van de projecten die elke dag opnieuw worden uitgevoerd.

In slechts 5 jaar tijd heeft Atenor zich met succes in 10 strategische landen gepositioneerd.

In 2022 behaalde Atenor verschillende erkenningen (zie het hoofdstuk "Internationale erkenningen pagina 54"). Van bijzonder belang is de plaats als finalist in de Ernst & Young

Company of the Year® wedstrijd en de erkenning als 'Sector Leader' in de Global Real Estate Benchmark (GRESB) (meer details op "pagina 54: Internationale erkenningen").

Erkenning wordt ook verkregen door de organisatie van internationale architectuurwedstrijden, die Atenor nu voor elk van haar projecten organiseert.

> Doelstelling: De organisatie van architectuurwedstrijden verderzetten en de internationale erkenning van de projecten en het bedrijf stimuleren.

Referentiekaders

Om de relevantie en objectiviteit van haar duurzaamheidsbeleid te garanderen, steunt Atenor enerzijds op internationale referentiekaders en specifieke kaders voor de vastgoedsector.

DE 17 DUURZAAMHEIDSDOELSTELLINGEN VAN DE VERENIGDE NATIES (SDG'S)

Atenor positioneert zich al sinds 2020 t.o.v. de 17 Duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties¹.

Dankzij dit referentiekader heeft Atenor de reikwijdte van haar activiteiten kunnen vaststellen t.o.v. elk van de doelstellingen.

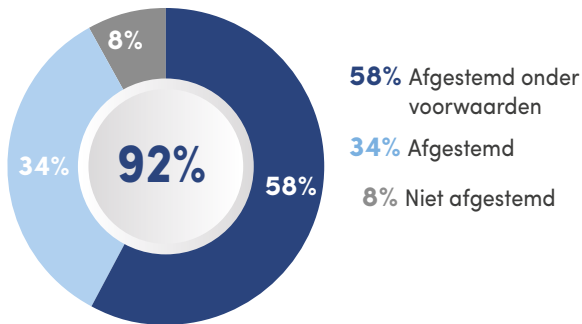


¹ <https://www.un.org/sustainabledevelopment>

DE EUROPESE TAXONOMIE

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 inbegrip van de technische criteria om deze als zodanig te beoordelen. De taxonomie wordt dan ook een essentieel referentiekader om de investeringen te oriënteren naar daadwerkelijk duurzame projecten.

De Green Deal voor Europa en de bijhorende financiering bieden Atenor duidelijke kansen om haar pioniersrol op het vlak van duurzaamheid voort te zetten, om te investeren in innovatie en duurzame technologieën of zelfs om nieuw businessmodellen te ontwikkelen.



92% van de projecten afgestemd op de technische criteria van de Europese Taxonomie.

De criteria van de Europese taxonomie beogen de volgende 6 doelstellingen:

- 01 Beperking van de klimaatverandering
- 02 Adaptatie aan de klimaatverandering
- 03 Duurzaam gebruik en bescherming van de mariene bronnen en watervoorraden
- 04 Overgang naar een circulaire economie
- 05 Preventie en beheersing van verontreiniging
- 06 Bescherming en herstel van de biodiversiteit en de ecosystemen

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 “beperking van de klimaatverandering”, zonder afbreuk te doen aan de 5 andere doelstellingen.

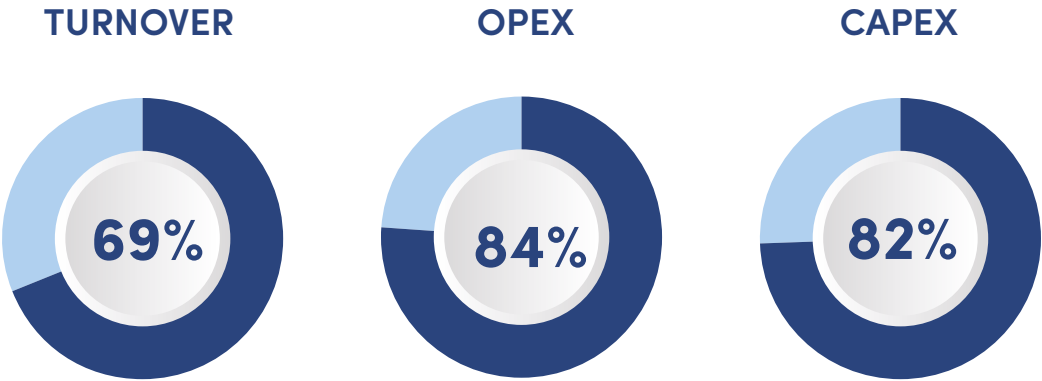
Daarnaast moet het project ook voldoen aan minimale sociale en bestuurlijke normen.

In 2022 heeft Atenor zich duidelijk geëngageerd tot het afstemmen van alle investeringen en ontwikkelde projecten op de technische criteria van de Europese taxonomie, of het nu gaat om nieuwbouw of renovatie van bestaande gebouwen¹.

Concreet wordt elk project tijdens de ontwerpfase (wat overeenstemt met 57% van de portefeuille) geëvalueerd door een derde onafhankelijke partij.

Deze controleurs worden ter plaatse geselecteerd op basis van een bewijs van hun kennis van het project en de nieuwe Europese richtlijn². Ze begeleiden het team doorheen de hele ontwikkeling van het project. Hun evaluaties tot afstemming op de taxonomie worden intern herzien en getoetst door de ESG-manager. Ze worden vervolgens gecontroleerd tijdens de Uitvoeringscomités (6 maal per jaar) en gecommuniceerd op de Raad van Bestuur (5 maal per jaar).

Wat de minimale norm op sociaal en governancevlak betreft, heeft Atenor haar Corporate Governance & Sustainability Charter³ aangepast om deze principes op te nemen in haar bestuur en in haar risicobeheer.



Indicatoren voor de afstemming van de activiteiten op de Europese taxonomie

Voor het jaar 2022 houdt de berekening van het percentage van de omzet, CAPEX en OPEX, afgestemd op de Europese taxonomie, rekening met de projecten die zijn afgestemd, in studiefase of waarvoor deze voorwaarden nog vervuld moeten worden. De categorie “afgestemd onder voorwaarden” bevat de projecten waarvan de ontwikkelingsfase nog niet toelaat om alle criteria van de taxonomie te controleren. Bijvoorbeeld, de uitvoering van luchtdichtheids- en thermografische tests van het gebouw kunnen pas worden uitgevoerd eens dit gebouwd is. De projecten maken het voorwerp uit van een voorafgaand verslag en worden gecontroleerd tijdens het ontwerp en de uitvoering. Aan het eind van de werkzaamheden, wanneer aan alle voorwaarden is voldaan, wordt een eindverslag opgesteld. De afstemming van elk project heeft het voorwerp uitgemaakt van een volledig rapport opgesteld door een competente en erkende derde partij.

¹ Voor een beschrijving van de technische criteria voor de categorieën 7.1 Nieuwbouw en 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen, zie website EU Taxonomy Compass
² Momenteel bestaat er nog geen erkende certificatie voor de assessoren. Deze procedure is derhalve door Atenor opgesteld met het oog op toekomstige audits.
³ Zie <https://www.atenor.eu/en/company/corporate-governance/corporate-governance-charter/>

SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

De Europese Commissie heeft de Europese verordening betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid of SFDR ("Sustainable Finance Disclosure Regulation") uitgevaardigd met als doelstelling het oriënteren van de kapitaalstromen naar duurzame activiteiten en het bepalen van de vereisten om investeringsproducten als duurzaam voor te stellen. Deze verordening heeft als doelstelling om de transparantieplichtingen te harmoniseren en de investeerders informatie te verschaffen over de ESG-kenmerken van de financiële producten.

Deze verordening is van kracht sinds maart 2021.

De SFDR identificeert hoofdzakelijk drie categorieën, zogenaamde "artikels".

- **Artikel 9** heeft betrekking op producten met duurzame beleggingen tot doel, m.a.w. die investeren in een economische activiteit die bijdraagt tot een milieu- en/of sociale doelstelling. De actoren moeten de duurzame doelstellingen van het product verklaren maar ook

verduidelijken hoe ze deze doelstellingen zullen bereiken en de verkregen resultaten op deze aspecten beoordelen. Voor deze producten dient de verbetering van een extra-financiële indicator t.o.v. diens investeerbaar universum elk jaar gepubliceerd te worden waarbij deze indicator coherent moet zijn met de duurzame doelstelling van het product.

- **Artikel 8** heeft betrekking op de producten die duurzame kenmerken promoten. Ze integreren de milieu- en/of sociale kenmerken zonder echter een duurzame investeringsdoelstelling na te streven, zolang de ondernemingen waarin wordt belegd goede bestuurspraktijken toepassen. In tegenstelling tot de producten van artikel 9 is er geen verplichting tot verklaring van de methodologie, evaluatie- en verbeteringscriteria, noch transparantie.
- De producten die voor geen van deze twee categorieën in aanmerking komen, mogen niet als duurzaam worden voorgesteld en behoren tot categorie "**Artikel 6**".

Atenor engageert zich om tegen 2024 100% van haar portefeuille af te stemmen op de Europese taxonomie. Dankzij deze doelstelling kunnen beleggers de projecten van Atenor indelen in de categorie "donkergroen" conform artikel 9 van de Sustainable Finance Reporting Directive (SFRD). Deze

specifieke indeling onderscheidt de duurzame investeringen die significant bijdragen tot een Europese milieu- of sociale doelstelling zonder belangrijk nadeel toe te brengen aan anderen, en tegelijkertijd goede bestuurspraktijken toe te passen.

DE CSRD (CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE)

Vanaf 2024 is een nieuwe verordening van kracht: de **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**. Deze zal de Non Financial Reporting Directive (NFRD) vervangen en meer dan 50.000 Europese ondernemingen - waaronder beursgenoteerde KMO's - verplichten tot extra-financiële verslaggeving rond hun MVO-implicaties, zijnde op milieu-, sociaal en maatschappelijk gebied.

Deze nieuwe regels zullen aan de investeerders en andere stakeholders de toegang geven tot de informatie die ze nodig hebben om de investeringsrisico's verbonden met de klimaatverandering of andere duurzaamheidsproblematieken te beoordelen.

Deze regels zullen ook bijdragen tot meer transparantie over de impact van de ondernemingen op de maatschappij, de bevolkingsgroepen en het milieu. Ten slotte zal deze harmonisering, door de manier waarop informatie gepubliceerd zal worden, de verslaggevingskosten op middellange en lange termijn verminderen.

De eerste betrokken ondernemingen zullen deze nieuwe regels toepassen vanaf boekjaar 2024, d.w.z. voor de verslagen gepubliceerd in 2025.

Atenor volgt nu reeds dit nieuwe Europese kader en zal haar financieel verslag voor 2024 publiceren volgens de regels van de CSRD.

Certificeringen en internationale erkenningen

CERTIFICERINGEN

Sinds 2019 streeft Atenor, onder impuls van Archilab, naar het afstemmen van al haar kantoorprojecten op de hoogste internationale standaarden.



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) is de evaluatiemethode voor de milieuprestaties van gebouwen, ontwikkeld door het Building Research Establishment (BRE), een Britse private organisatie voor gebouwenonderzoek. Deze organisatie evalueert de projecten t.o.v. de volgende 10 aspecten: beheer, gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materialen, afval, ecologie en bodem, verontreiniging en innovatie.

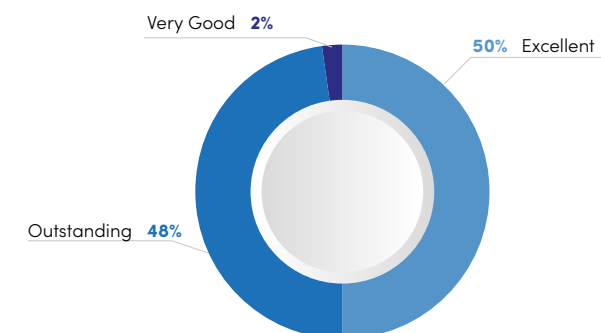


WELL is een methode die organisaties en gebouwen helpt bij het aanbieden van ruimtes die een gunstig effect hebben op de gezondheid en het welzijn van de mens. Well omvat strategieën, gestoeld op de laatste wetenschappelijke onderzoeken, die streven naar een betere gezondheid dankzij het projectontwerp. De prestaties van het project worden beoordeeld op de volgende 11 aspecten: lucht, gemeenschap, innovatie, licht, materiaal, geest, beweging, voeding, geluid, thermisch comfort en water.

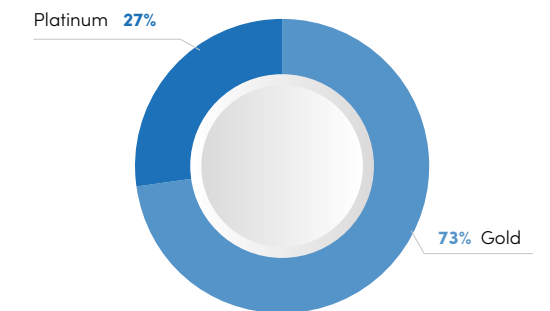
De twee weerhouden certificeringen zijn **BREEAM** (milieu-standaarden) en **WELL** (standaarden op het vlak van veiligheid en welzijn van de gebruikers).

Ter aanvulling werden verschillende lokale of specifieke certificeringen gekozen, in functie van het project.

Sinds 2019 is BREEAM "Excellent" de minimumdoelstelling voor alle kantoorprojecten in de portefeuille. Deze doelstelling werd nagenoeg behaald.



Verdeling van de bruto-oppervlaktes per BREEAM-niveau
(voor de gecertificeerde projecten)



Verdeling van de bruto-oppervlaktes per WELL-niveau
(voor de gecertificeerde projecten)

INTERNATIONALE ERKENNINGEN

1. Entreprise de l'Année® (Onderneming van het Jaar):

De prijs van Entreprise de l'Année® (Onderneming van het Jaar) belooft al 27 jaar de ondernemingen die blijk geven van een gedurfde visie, deugdelijk bestuur, internationalisering en geëngageerd teamwork.

In 2022 werd Atenor verkozen als finalist van de Entreprise de l'Année® (Onderneming van het Jaar) voor haar ondernemingszin, haar strategie gebaseerd op duurzaamheid en internationale diversificatie, ondersteund door een enorme investering in R&D via Archilab. Na de erkenning door het GRESB, is deze nominatie een bekroning van de inspanningen die Atenor levert voor de gekozen strategische krachtlijnen. Tegelijk is dit ook een duidelijk en positief signaal naar de kapitaal- en investeringsmarkt toe. Atenor zal zich blijven inzetten om een van de koplopers te blijven op het vlak van duurzame ontwikkeling binnen de vastgoedontwikkelingssector.



L'Entreprise de l'Année® 2022
Finalist (Onderneming van het Jaar)

2. European Property Awards:

De European Property Awards bekronen de uitzonderlijke verwezenlijkingen op het gebied van vastgoed, ontwikkeling, architectuur, interieurvormgeving en marketing in de kantoor- en woningsector.

Atenor werd bekroond door de European Property Awards 2022 voor de ontwikkeling van twee van haar categorie A+-kantoorprojecten in Boedapest: Bakerstreet (44.500 m²) en Roseville (16.100 m²).

Bakerstreet biedt 44.500 m² A+-niveau kantoorruimtes, verdeeld over twee gebouwen, met handelsruimtes op de benedenverdieping. Zijn ligging, uitzonderlijke ontwerp en duurzaamheidskarakteristieken maakten van de eerste ontwikkelingsfase een commercieel succes: het eerste gebouw was twee jaar voor de oplevering al volledig voorverhuurd.

Roseville, dat 12.050 m² kantoorruimtes biedt, met terrassen, binnentuinen, een groot atrium en winkels op de benedenverdieping werd ook bekroond met de "Award Winner for Office Development". Roseville, ontwikkeld om aan de hoogste normen te beantwoorden, zal Breeam Excellent gecertificeerd zijn. Het project wordt de nieuwste toevoeging aan de kantoormarkt in het noorden van Boeda, met de laagste huurleegstand in Boedapest.



Bakerstreet, Boedapest



Roseville, Boedapest

3. Global Real Estate Benchmark (GRESB):



Op 18 oktober 2022 behaalde Atenor voor haar eerste deelname aan de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) de hoogste score van 5 op 5 sterren.

De GRESB, een internationale organisatie die de Milieu-, Sociale en Bestuursprestaties (ESG) binnen de vastgoedsector beoordeelt, heeft de resultaten van zijn jaarlijkse evaluatie gepubliceerd. In 2022 namen 1.820 vastgoedspelers uit de hele wereld deel aan deze evaluatie. Atenor onderscheidde zich met het uitzonderlijke resultaat van 96% en werd zo erkend als een van de 12 Global Sector Leaders in haar categorie.

De GRESB-sectorleiders zijn de best presterende per sector, regio en activiteitstype onder de GRESB-beoordelingen.

Score van **96%**

5 sterren

**Regional Listed Sector
Leader Europe,
Global Listed Sector Leader**

De entiteit met de hoogste GRESB-score en de entiteiten met minder dan 1 punt onder de hoogste score in een categorie worden als sectorleiders erkend.

Er zijn 12 (beursgenoteerde) sectorleiders in de wereld.

Voor Atenor is dit resultaat de bevestiging van een concreet, transparant en geïntegreerd duurzaamheidsbeleid dat de afgelopen 5 jaar door het hele team is uitgevoerd in de 10 landen waar het bedrijf aanwezig is.

De beoordeling omvat een breed scala aan onderwerpen op het gebied van milieu-impact (energie, water, afval, materialen), sociale impact (betrokkenheid en relaties met belanghebbenden) en bestuur (leiderschap, risicobeheer, transparantie, gevoerd beleid).

Het schema hiernaast toont hoe Atenor (groen) zich verhoudt tot haar sectorgenoten (grijs). De uitgebreide analyse is op verzoek verkrijgbaar bij GRESB.



Gri Standard Index

Verspreiding		Commentaren		Onderdeel in het rapport	Pagina	Onderdeel van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Pagina van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen
GRI 1	Gehanteerde GRI							
1-	Gebruiksverklaring	Atenor heeft de informatie die in deze GRI-index wordt vermeld, gerapporteerd voor het jaar 2022 met verwijzing naar de GRI-normen: "Standard Foundation 2021". Het gebruikte sjabloon is: "content index with reference".						
GRI 2	Informatieverstrekking							
2-1	Organisatorische details	Pagina 213		Algemene inlichtingen	213			
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsverslaggeving van de organisatie	Alle entiteiten zijn opgenomen						
2-3	Verslagperiode, frequentie en contactpunt	Contact Stéphan Sonnevile - sonnevile@atenor.eu		Boekjaar van 01.01.2022 tot 31.12.2022				
2-4	Herformuleringen van informatie	Geen enkele herformulering van de informatie in dit rapport						
2-5	Externe garantie	"De externe garantie voor het verslag 2022 betreft enkel de financiële gegevens. Zie ook pagina 43 van het Corporate Governance & Sustainability Charter dat de beschrijving omvat van de procedures voor toekomstige audits van niet-financiële gegevens."		Interne audit	43			
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakenrelaties			Missie & waarden, strategie	6, 7, 100-145	Missie & waarden, Strategie, Activiteitenrapport en Projecten	6, 7, 100-145	
2-7	Medewerkers			Sociale impact, HR-beleid	39-43, 87-93			8, 10
2-8	Medewerkers die geen werknemers zijn	57 dienstverleners (telling) op het einde van de verslagperiode						8, 10
2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur			Raad van Bestuur	73	Raad van Bestuur, Comités, Gedelegeerd bestuurder, Uitvoerend comité	13, 21, 28, 29	5
2-10	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan			Evaluatie van de Raad van Bestuur	74	Raad van Bestuur, Comités, Gedelegeerd bestuurder, Uitvoerend comité	13, 21, 28, 29	5, 16
2-11	Voorzitterschap van het hoogste bestuursorgaan			Raad van Bestuur	73	Raad van Bestuur, Comités, Gedelegeerd bestuurder, Uitvoerend comité	13, 21, 28, 29	
2-12	Rol van hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het impactbeheer			Raad van Bestuur	73	Raad van Bestuur	13	
2-13	Afvaardiging van de verantwoordelijkheid over het impactbeheer					Raad van Bestuur, Comités, Gedelegeerd bestuurder, Uitvoerend comité	13, 21, 28, 29	
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsverslaggeving			Interne controle en risicobeheer	76-78	ESG-beleid	32	
2-15	Belangenconflicten			Belangenconflicten	75	Marktmisbruik en belangenconflicten	47	16
2-16	Communicatie van kritieke punten van zorg			Interne controle en risicobeheer	76-78	Communicatie	42	
2-17	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan			Brief aan de Aandeelhouders	4	ESG-beleid	32	
2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan			Evaluatie van de Raad van Bestuur	74	Comités	21	
2-19	Bezoldigingsbeleid			Duurzaamheid integreren in het bezoldigingsbeleid, het bezoldigingsverslag en de erkenning	46, 78-86, 90	HR - Bezoldigingsbeleid	34	
2-20	Proces ter bepaling van de bezoldiging			Nomination and remuneration committee, Bezoldigingsverslag, Bezoldigingserkenning en -beleid	74, 78-86, 90	HR - Bezoldigingsbeleid	34	
2-21	Jaarlijkse totale bezoldigingsratio	Zie ratio pagina 86		Bezoldigingsverslag	78-86			
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling			Brief aan de Aandeelhouders	4	ESG-beleid	32	16
2-23	Politieke engagementen			Duurzaamheidsrapport	15-17	ESG-beleid	32	
2-24	Integratie van de politieke engagementen			Duurzaamheidsrapport	15-17	ESG-beleid	32	
2-25	Processen om negatieve effecten te verhelpen			Risicobeheer en -evaluatie, Interne controle en risicobeheer	26, 76-78	Risicobeheeractiviteiten	36	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheid			Interne controle en risicobeheer	76-78	Klokkenluidersregeling	53	
2-27	Naleving van wet- en regelgeving			Interne controle en risicobeheer	76-78	Conformiteitsbeheer	40	
2-28	Lidmaatschap van verenigingen			Partners	9-11			
2-29	Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden			Organiseren van een evenwichtig beslissingsproces	47	Belanghebbenden	12	16
2-30	Collectieve overeenkomsten	Niet van toepassing						
GRI 3	Materiële onderwerpen							
3-1	Proces om materiële onderwerpen te bepalen			Duurzaamheidsrapport	15-17	ESG-beleid	32	
3-2	Lijst van de materiële onderwerpen			20 Doelstellingen	14	Doelstellingen	7	
3-3	Beheer van de materiële onderwerpen			EESG metrics, Economische veerkracht, Bijdrage aan het milieu, Sociale impact, Uitgebreid bestuur	18-19, 21-27, 28-30, 39-43, 44-48	ESG-beleid	32	
GRI 201	Economische prestaties							
201-1	Directe economische waarde die gegenereerd en verdeeld wordt			Gecontroleerde financiële staten, Aandeelhouderschap, Beursnotering	146-205, 68, 72-73, 69			8, 9
201-2	Financiële implicaties en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van de klimaatverandering			Innovatie promoten	37			13
201-3	Verplichtingen uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen en andere pensioenregelingen	Zie pagina's 166-167; 199-201		Gecontroleerde financiële staten, Aandeelhouderschap, Beursnotering	146-205			
201-4	Openbare financiële steun	Zie pagina 190		Gecontroleerde financiële staten	146-205			
GRI 202	Marktaanwezigheid							
202-1	De verhouding tussen het standaard aanvangssalaris en het lokale minimumloon	Niet gerapporteerd in 2022						
202-2	Aandeel van het topkader dat afkomstig is uit de lokale gemeenschap	Alle leden van het topkader worden binnen de lokale gemeenschap gerekruteerd						
GRI 203	Indirecte economische effecten 2016							
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteuning in diensten			Activiteitenrapport en projecten	100-145	8. Waardig werk en economische groei, 9. Industrie, innovatie en infrastructuur, 11. Duurzame steden en gemeenschappen		
203-2	Significante indirecte economische gevolgen			Het levenskader in de steden verbeteren, filantropische organisaties ondersteunen	42, 43	1. Geen armoede, 3. Goede gezondheid en welzijn, 8. Waardig werk en economische groei		1, 3, 8
GRI 204	Inkoopbeleid 2016							
204-1	Deel van uitgaven betreffende lokaal gevestigde leveranciers			Circulariteit en renovatie stimuleren	34	8. Waardig werk en economische groei, 9. Industrie, innovatie en infrastructuur, 11. Duurzame steden en gemeenschappen		

Verspreiding	Commentaren		Onderdeel in het rapport	Pagina	Onderdeel van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Pagina van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Duurzame ontwikkelings-doelstellingen
GRI 205	Anti-corruptie 2016						
205-1	Activiteiten welke geanalyseerd zijn op corruptiegerelateerde risico's		Interne controle en risicobeheer	76-78	Anti-corruptie	50	16
205-2	Communicatie en training in anticorruptiebeleid en -procedures		Interne controle en risicobeheer	76-78	Anti-corruptie	50	16
205-3	Gevallen van corruptie en getroffen maatregelen	In 2022 werd geen enkel corruptie-incident gerapporteerd			Anti-corruptie	50	16
GRI 206	Concurrentieverstorend gedrag 2016						
206-1	Rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, anti-trust- en monopoliepraktijken.	Geen acties van concurrentiebeperkend gedrag en anti-trustpraktijken in 2022					16
GRI 207	Fiscaal beleid 2019						
207-1	Aanpak van het fiscaal beleid	Zie pagina's 165-166	Gecontroleerde financiële staten	146-205			1, 10, 17
207-2	Fiscaal bestuur, risicocontrole en -beheer		Interne controle en risicobeheer	76-78			1, 10, 17
207-3	Betrokkenheid van belanghebbenden en beheer van de kwesties van het fiscaal beleid		Interne controle en risicobeheer	76-78			1, 10, 17
207-4	Verslaggeving per land	Zie pagina 177	Gecontroleerde financiële staten	146-205			1, 10, 17
GRI 301	Materialen 2016						
301-1	Materialen gebruikt per gewicht of per volume		Circulariteit en renovatie stimuleren	34			8, 12
301-2	Gebruikte gerecycleerde materialen		Circulariteit en renovatie stimuleren	34			8, 12
301-3	Teruggenomen producten en hun verpakkingsmateriaal	Niet van toepassing					8, 12
GRI 302	Energie 2016						
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					7, 12, 13
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor energie in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Hernieuwbare energie gebruiken, Europese taxonomie, BREEAM	31, 32, 50-51, 53			7, 12, 13
302-3	Energie-intensiteit	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					7, 12, 13
302-4	Vermindering van het energieverbruik	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					7, 12, 13
302-5	Vermindering van de energiebehoeften van producten en diensten	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor energie in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Hernieuwbare energie gebruiken, Europese taxonomie, BREEAM	31, 32, 50-51, 53			7, 12, 13
GRI 303	Water en afvalwater 2016						
303-1	Contact met water als gedeelde hulpbron	Zie de technische criteria voor water in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			6, 12
303-2	Beheer van de effecten van waterlozing	Zie de technische criteria voor water in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-3	Afname van water	Zie de technische criteria voor water in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-4	Waterlozing	Zie de technische criteria voor water in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-5	Waterverbruik	Zie de technische criteria voor water in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
GRI 304	GRI 304: Biodiversiteit 2016						
304-1	Locatie en oppervlakte van land dat eigendom is, gehuurd wordt, beheerd wordt in of grenst aan beschermde gebieden en gebieden met een hoge biodiversiteitswaarde buiten beschermde gebieden.	Zie de technische criteria voor biodiversiteit in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-2	Significante impact van de activiteiten, producten en diensten op de biodiversiteit	Zie de technische criteria voor biodiversiteit in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-3	Beschermde of herstelde habitats.	Zie de technische criteria voor biodiversiteit in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-4	Aantal op de rode lijst van de IUCN vermelde soorten en soorten op nationale beschermingslijsten met habitats in gebieden binnen de invloedssfeer van bedrijfsactiviteiten	Zie de technische criteria voor biodiversiteit in BREEAM, WELL en de Europese Taxonomie.	Europese Taxonomie, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
GRI 305	Uitstoot 2016						
305-1	Directe uitstoot van broeikasgassen (Scope 1)	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					13
305-2	Indirecte uitstoot van broeikasgassen (Scope 2)	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					13
305-3	Andere indirecte uitstoot van broeikasgassen (Scope 3)	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor broeikasgassen in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Hernieuwbare energie gebruiken, Circulariteit en renovatie stimuleren, EU-Taxonomie, BREEAM	31, 32, 34, 50-51, 53			13
305-4	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	Niet relevant voor de activiteit van Atenor					13
305-5	Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor broeikasgassen in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Europese Taxonomie, BREEAM	31, 50-51, 53			13
305-6	Uitstoot van ozonafbrekende stoffen	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor broeikasgassen in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Europese Taxonomie, BREEAM	31, 50-51, 53			13
305-7	Uitstoot van stikstofoxiden (Nox), zwaveloxiden (Sox) en andere significante luchtmissies	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor broeikasgassen in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Uitstoot verminderen, Europese Taxonomie, BREEAM	31, 50-51, 53			13
GRI 306	Afval 2020						
306-1	Afvalproductie en significante afvalgerelateerde gevolgen	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor afval in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Circulariteit en renovatie stimuleren	34			12, 14
306-2	Beheer van significante afvalgerelateerde gevolgen	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor afval in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Circulariteit en renovatie stimuleren	34			12
306-3	Geproduceerd afval	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor afval in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Circulariteit en renovatie stimuleren	34			12, 14, 15
306-4	Afval onttrokken aan verwijdering	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor afval in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Circulariteit en renovatie stimuleren	34			12
306-5	Afval bestemd voor verwijdering	Zie de strategische doelstellingen en technische criteria voor afval in BREEAM en de Europese Taxonomie.	Circulariteit en renovatie stimuleren	34			14, 15
GRI 308	Beoordeling van de leveranciers a.d.h.v. milieucriteria						
308-1	Nieuwe leveranciers geanalyseerd a.d.h.v. milieucriteria	Analyse van nieuwe leveranciers wordt geval per geval uitgevoerd door de Project Managers	Organiseren van een evenwichtig beslissingsproces	47			
308-2	Negatieve milieueffecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	Niet gerapporteerd in 2022. Dit punt zal behandeld worden in de nieuwe "Supplier Code of conduct" (die in 2023 in voege zal treden) voor de leveranciers					
GRI 401	Werkgelegenheid 2016						
401-1	Aanwerving van nieuwe medewerkers en personeelsverloop	Pagina 43	HR-beleid	87-93			5, 8, 10
401-2	Voordelen voor voltijdse medewerkers die niet worden toegekend aan tijdelijke of deeltijdse medewerkers	Geen					5, 8, 10

Verspreiding		Commentaren		Onderdeel in het rapport	Pagina	Onderdeel van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Pagina van de Corporate Governance & Duurzaamheidscharter	Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen
401-3	Ouderschapsverlof	- Totaal aantal medewerkers dat recht heeft op ouderschapsverlof: 5 vrouwen/ 1 man - Totaal aantal medewerkers die hun ouderschapsverlof hebben opgenomen: 5 vrouwen/ 0 mannen - Totaal aantal medewerkers die het werk opnieuw hebben opgenomen na een ouderschapsverlof tijdens de periode van de verslaggeving: 2 vrouwen/ 0 mannen - Percentage terugkeer naar het werk: vrouw: 100% / man: 0% - Retentiepercentage: vrouw: 50% / man: 0%*						
GRI 402 Werkrelaties 2016								
402-1	Minimale opzegtermijn(en) in verband met operationele veranderingen	Niet van toepassing						8
GRI 403 Gezondheid en veiligheid op het werk 2018								
403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	Beheersysteem conform de Belgische wetgeving (Codex voor welzijn op het werk)						8
403-2	Identificatie van de gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van ongewenste voorvallen	Conform de Belgische wetgeving (Codex over het welzijn op het werk), stelde Atenor een globaal preventieplan op gebaseerd op een risicoanalyse.				Identificatie van de risico's	35	
403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	Samenwerking met een organisatie gespecialiseerd in preventie en gezondheid (Mensura)						8
403-4	Participatie, raadpleging en communicatie van medewerkers inzake gezondheid en veiligheid op het werk	Het arbeidsreglement en het preventieplan kan door de medewerkers geraadpleegd worden via het intranet.						8, 16
403-5	Opleiding van de medewerkers rond gezondheid en veiligheid op het werk	Zie pagina 92. Een deel van de medewerkers genoot een cursus EHBO en wordt jaarlijks bijgeschoold		HR-beleid	87-93			8
403-6	Bevordering van de gezondheid van medewerkers	Zie pagina 92		Het welzijn van de medewerkers waarborgen	40			3
403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks voortvloeien uit zakenrelaties	Niet gerapporteerd in 2022. Dit punt zal behandeld worden in de nieuwe "Supplier Code of conduct" (die in 2023 in voege zal treden) voor de leveranciers						8
403-8	Medewerkers gedekt door een beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	Alle medewerkers zijn gedekt						8
403-9	Werkongevallen	Zie pagina 92		HR-beleid	87-93			3, 8, 16
403-10	Beroepsziektes	Zie pagina 92		HR-beleid	87-93			3, 8, 16
GRI 404 Opleiding en ontwikkeling								
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar en per medewerker	Gemiddelde van 19,8 uur opleiding per medewerker (werknemer en dienstverlener)		Opleidingen	89	HR-beleid - Opleiding	33	4, 5, 8, 10
404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van medewerkers en programma's voor bijstand bij overgang			Opleidingen	89			8
404-3	Percentage medewerkers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	Alle medewerkers		Het welzijn van de medewerkers waarborgen, erkenning en bezoldigingsbeleid	40, 90, 92	HR-beleid - Evaluatie	33	10
GRI 405 Diversiteit en gelijke kansen 2016								
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en medewerkers	Zie pagina 93		HR-beleid	87-93			5, 8
405-2	Verhouding tot het basisloon en bezoldiging van vrouwen t.o.v. mannen	Niet gerapporteerd in 2022						5, 8
GRI 406 Geen discriminatie 2016								
406-1	Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	Geen enkel incident van discriminatie gerapporteerd in 2022		HR-beleid	87-93			5, 8
GRI 407 Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen 2016								
407-1	Activiteiten en leveranciers waarbij het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen in gevaar kunnen komen	Zie toepassing van de criteria "minimale sociale waarborgen" in het kader van de Europese taxonomie		Europese taxonomie	50-51			8
GRI 408 Kinderarbeid 2016								
408-1	Activiteiten en leveranciers met een belangrijk risico op kinderarbeid	Voor het deel operaties, zie het Corporate Governance & Sustainability Charter Voor de leveranciers, zie de criteria "minimale sociale waarborgen" van de Europese taxonomie		Europese taxonomie	50-51	Mensenrechten	47	8, 16
GRI 409 Gedwongen of verplichte arbeid 2016								
409-1	Activiteiten en leveranciers met een belangrijk risico op gedwongen of verplichte arbeid	Voor het deel operaties, zie het Corporate Governance & Sustainability Charter Voor de leveranciers, zie de criteria "minimale sociale waarborgen" van de Europese taxonomie		Europese taxonomie	50-51	Mensenrechten	47	16
GRI 410 GRI 410: Praktijken op het vlak van beveiliging 2016								
410-1	Beveiligingspersoneel dat is opgeleid in mensenrechtenbeleid of -procedures	De 'Compliance Officer'				Mensenrechten		
GRI 411 Rechten van inheemse volkeren								
411-1	Incidenten met schendingen van de rechten van inheemse volken	Niet van toepassing						2
GRI 413 Lokale gemeenschap								
413-1	Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's			Het levenskader in de steden verbeteren	42			17
413-2	Activiteiten met aanzienlijke daadwerkelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen			Het levenskader in de steden verbeteren, Organiseren van een evenwichtig beslissingsproces	42, 47			1, 2
GRI 414 Sociale beoordeling van de leveranciers								
414-1	Nieuwe leveranciers geanalyseerd a.d.h.v. milieucriteria	Evaluaties uitgevoerd door de Project Managers, geval per geval						8, 16
414-2	Negatieve sociale effecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	In 2022 werd geen enkel incident gerapporteerd						8, 16
GRI 415 Publiek beleid 2016								
415-1	Politieke bijdragen	Niet van toepassing						16
GRI 416 Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016								
416-1	Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën			Het welzijn van de gebruikers bevorderen	41			3
416-2	Gevallen van niet-naleving van de gezondheids- en veiligheidseffecten van producten en diensten	In 2022 werd geen enkel incident gerapporteerd						16
GRI 417 Marketing en etikettering 2016								
417-1	Eisen inzake informatie en etikettering van producten en diensten			BREEAM, WELL	53			12
417-2	Niet-naleving van de voorschriften inzake informatie en etikettering van producten en diensten	In 2022 werd geen enkel incident gerapporteerd						16
417-3	Voorvallen van niet-naleving betreffende marketingcommunicatie	In 2022 werd geen enkel incident gerapporteerd						16
GRI 418 Privacy van de klant 2016								
418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantengegevens	In 2022 werd geen enkel incident gerapporteerd				Verklikking		16



Van links naar rechts
Sven LEMMES (voor Weatherlight SRL)
 Executive Officer

Laurent COLLIER (voor Strat UP SRL)
 Executive Officer

Stéphan SONNEVILLE SA
 Chief Executive Officer

William LERINCKX
 (voor Lerinvestimmo Scomm)
 Executive Officer

Laurent Jacquemart
 (voor Value Add Consulting SRL)
 Chief Financial Officer

BESTUUR

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

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

Laurent Jacquemart
voor Value Add Consulting SRL
Chief Financial Officer

Laurent Collier
voor Strat UP SRL
Executive Officer

Sven Lemmes
voor Weatherlight SRL
Executive Officer

William Lerinckx
voor Lerinvestimmo CV
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR (NA DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 28 APRIL 2023)

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

Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾,
vertegenwoordigd door De heer Stéphan Sonnevile
Einde mandaat: 2025

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

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

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

Trionna SRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door
Mevrouw Laure le Hardÿ de Beaulieu
Einde mandaat: 2026

De heer John Penning
Bestuurder ⁽²⁾
Einde mandaat: 2026

Sogestra SRL
Bestuurder ⁽²⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre
Einde mandaat: 2024

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

⁽¹⁾ uitvoerend / ⁽²⁾ niet-uitvoerend / ⁽³⁾ onafhankelijk

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Mevrouw Emmanuèle Attout
Niet-uitvoerend bestuurder van AG Insurance SA

Mevrouw Emmanuèle Attout voor Investea SRL
Niet-uitvoerend bestuurder van Oxurion NV
Niet-uitvoerend bestuurder van Schréder SA
Niet-uitvoerend bestuurder van Eurocommercial
Properties NV

De heer Christian Delaire
Senior Advisor van Foncière Atland
Bestuurder van NODI
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 Laure le Hardÿ de Beaulieu voor Trionna SRL
Lid van de Raad van Bestuur en van het
Auditcomité van Solvac SA
Lid van de Raad van Bestuur en van het
Auditcomité van Groupe Jolimont
Bestuurder van Medi-Market Group
Medestichter van de vzw “65 degrés”

Mevrouw Nadine Lemaitre voor Sogestra SRL
Bestuurder van Orange Belgium SA

De heer John Penning
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 John Penning
Lid

Trionna SRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Laure Hardÿ de
Beaulieu, Lid

De heer Philippe Vastapane
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

€ 340,68 M.
BEURSKAPITALISATIE
OP 31.12.2022

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS

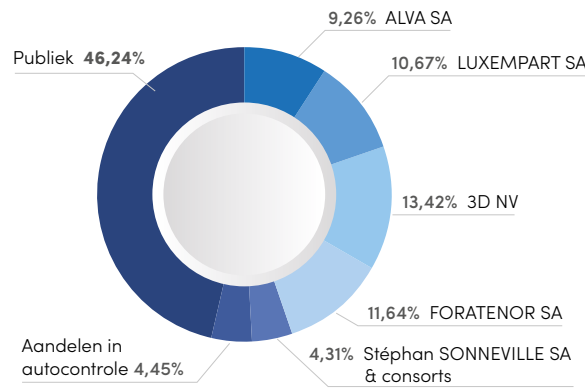
€ 2,67*
Bruto-
dividend

* mits goedkeuring door de Gewone Algemene
Vergadering op 28.04.2023

€ 1,87*
Netto dividend

* mits goedkeuring door de Gewone Algemene
Vergadering op 28.04.2023

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2022



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.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2022:

De aandeelhoudersstructuur is de volgende:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen in een gezamenlijk aandeelhoudersschap*	Deelneming % *
ALVA SA ⁽¹⁾	651.796	9,26	521.437	7,41
Luxempart SA ⁽¹⁾	750.833	10,67	521.437	7,41
3D NV ⁽¹⁾	944.894	13,42	521.437	7,41
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	819.456	11,64	592.880	8,42
Stéphan Sonnevile SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	303.637	4,31	150.500	2,14
Sub-totaal	3.470.616	49,31	2.307.691	32,79
Eigen aandelen	-	-		
Aandelen in autocontrole	313.427	4,45		
Publiek	3.254.802	46,24		
Totaal	7.038.845	100,00		

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

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

De referentie-aandeelhouders spelen dus een cruciale rol bij de ondersteuning van de Groep in haar duurzaamheidsstrategie en de internationalisering van haar activiteiten. 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 het aandeelhouderschap van ForAtenoR is samengesteld uit de groepen 3D en Stéphan Sonnevile SA, evenals uit het merendeel van de leden van het Uitvoerend Comité van Atenor. Deze vennootschap heeft de aandeelhoudersovereenkomst ondertekend.

Ze bezit 32,79% van het kapitaal van Atenor, wat het vlottend kapitaal op 67,21%* brengt.

De noemer van Atenor bedraagt 7.038.845.

VORMEN VAN HET AANDEEL

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

BEURSNOTERING

Markt	Continu
Notering	Euronext Brussels
Atenor- Aandeel	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Totaal aantal stemgerechtigde aandelen	7.038.845
Totaal aantal stemrechten (noemer)	7.038.845
Notering van het aandeel op 31 december 2022	€ 48,40

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT - BEURSKOERS VAN 2018 TOT 2022

Aantal aandelen op 31 december 2022: 7.038.845

	2018	2019	2020	2021	2022
Maximumkoers (€)	53,20	77,80	72,31	62,80	61,00
Minimumkoers (€)	46,00	51,80	51,40	53,00	41,00
Koers op 31 december (€)	51,00	72,20	57,00	56,80	48,40
Gemiddelde dagelijkse volumes	1.876	2.759	3.460	2.745	1.679
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	287,18	406,56	401,21	399,81	340,68

ANIMATIECONTRACTEN EN LIQUIDITEITENFONDS
OP HET AANDEEL VAN ATENOR

Atenor zette met Bank Degroof Petercam en sinds 2021 met KBC Securities de functie van markt-animatie of van “liquidity provider” voort.

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 28 april 2023 bedraagt € 2,67, d.w.z. een stijging van 5% ten opzichte van 2022 (€ 2,54). Dit betekent een netto dividend na voorheffing (30%) van € 1,87 per aandeel.

Aan diezelfde vergadering zal worden voorgesteld om de aandeelhouders van Atenor, via een optioneel dividend, de mogelijkheid te bieden om hun vordering, die voortvloeit uit de uitkering van het dividend, in te brengen in het kapitaal van Atenor.

In het kader van dat optioneel dividend zal de aandeelhouder de keuze hebben tussen:

- de inbrenging van zijn netto dividend in het kapitaal van Atenor in ruil voor nieuwe aandelen van Atenor;
- de uitbetaling van het dividend in speciën of
- een combinatie van de twee bovenvermelde opties.

De voorwaarden en modaliteiten van deze operatie zullen worden beschreven in de Informatienota die beschikbaar is op de website van Atenor: www.atenor.eu.

De financiële dienst van Atenor belast met het optioneel dividend van het boekjaar wordt verzekerd door Euroclear Belgium (Koning Albert II-laan, 1 te 1210 Brussel).

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering en de toewijzing van de aandelen verkregen in het kader van de uitoefening van het optioneel dividend, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 30 mei 2023. De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam die kozen voor een uitbetaling van het dividend in speciën zal vanaf 30 mei 2023 via bankoverschrijving uitgevoerd worden.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE
DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND*

3 mei 2023	Ex-dividend date
4 mei 2023	Record date dividend
Van 8 mei tot 22 mei 2023 inbegrepen	Keuzeperiode van de aandeelhouder
23 mei 2023	Publicatie van het persbericht over de resultaten van de operatie
30 mei 2023	Datum betaling in speciën en/of levering van de nieuwe aandelen
30 mei 2023	Notering van de nieuwe aandelen op Euronext Brussel Brussels

* mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

28 april 2023	Algemene Vergadering 2022
17 mei 2023	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2023
30 mei 2023	Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)
1 september 2023	Halfjaarlijkse resultaten 2023
20 november 2023	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023

CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT



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 (<https://corporategovernancecommittee.be>).

Het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter 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 Atenor Group Participations-aandelenopties betreft, zijn deze gedeeltelijk uitoefenbaar vanaf het eerste jaar na hun toekenning. Deze uitoefening van de Atenor Group Participations-aandelen (zie infra) 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. Indien de omstandigheden de terugvordering van de toegekende variabele remuneratie rechtvaardigen, is het gemene recht hierop van toepassing.

AANDEELHOUDERSCHAP

HET AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2022

In verband met de samenstelling van het Aandeelhouderschap, wordt verwezen naar pagina 68 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 ForAtenoR SA en het merendeel van de leden van het Uitvoerend Comité van Atenor.

De noemer van Atenor bedraagt 7.038.845 stemrechten (allemaal verbonden aan aandelen). De Aandeelhoudersovereenkomst omvat 32,79% van de stemrechten 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. Deze overeenkomst voorziet eveneens in een wederkerig voorkeepsrecht in geval van verkoop van aandelen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen, brachten de Aandeelhouders FSMA en de Vennootschap op de hoogte dat zij gezamenlijk 30% van de aandelen met stemrecht van de Vennootschap 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 64 van dit jaarverslag.

Op 31 december 2022, 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 8 maal samen in 2022. De aanwezigheid van de Bestuurders wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Frank Donck (Voorzitter)	8/8
Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	8/8
Christian Delaire	7/8
Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout	8/8
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door John Penning	6/8
MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire	4/8
Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre	7/8
Philippe Vastapane	4/8

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 (met uitzondering van de vergaderingen van 18.08.2022 en van 21.10.2022).

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 en Duurzaamheidscharter van Atenor (www.atenor.eu).

HET AUDITCOMITÉ

In verband met de samenstelling van het Auditcomité, wordt verwezen naar pagina 65 van dit jaarverslag.

Het Auditcomité is 4 maal samengekomen in 2022. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Investea SRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout (Voorzitster)	4/4
Frank Donck (Lid)	4/4
Philippe Vastapane (Lid)	4/4
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door John Penning (Lid)	4/4

Meer informatie omtrent de rol en de verantwoordelijkheden van het Auditcomité alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter van Atenor (www.atenor.eu).

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee, wordt verwezen naar pagina 65 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 3 maal samengekomen in 2022. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Sogestra SRL vertegenwoordigd 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 verantwoordelijkheden van het Nomination and Remuneration Committee alsook omtrent zijn samenstelling en werking zijn terug te vinden in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter 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 van Bestuur, de verstrekte informatie aan de Raad van Bestuur, de cultuur en samenwerking binnen de Raad van Bestuur, 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 laatste evaluatie van de Raad van Bestuur werd uitgevoerd in 2021.

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 Committeees te verzekeren.

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

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

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

Meer informatie over de evaluatieprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en zijn Bestuurscommissies is terug te vinden in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter van Atenor (www.atenor.eu).

HET UITVOEREND COMITÉ

In verband met de samenstelling van het Uitvoerend Comité, wordt verwezen naar pagina 64 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 is terug te vinden in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter 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 Managers/Directeurs en de International Marketing & Communication Director. Bij elke zitting doet Archilab beroep op externe experts en medewerkers. Archilab ziet erop toe dat alle beslissingen en actieplannen uitgevoerd worden binnen de projecten of de onderneming. De verantwoordelijke van Archilab rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Haar/zijn rol bestaat enerzijds uit het ondersteunen van de strategie van de Vennootschap en anderzijds uit het verzekeren van de coördinatie tussen de besluitvorming en de uitvoering op operationeel vlak.

BELANGENCONFLICTEN

De leden van de Raad van Bestuur (en van het Uitvoerend Comité) onthouden zich van deelname aan elke beraadslaging of beslissing indien zij, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de Onderneming betreffende een beslissing of een verrichting die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur. Tijdens het boekjaar 2022, werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten echter niet toegepast.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Het kapitaal van de Onderneming bedraagt € 72.038.228,59, vertegenwoordigd door 7.038.845 aandelen zonder nominale waarde.

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van de aandelen.

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de uitoefening van het stemrecht, met uitzondering van artikel 12 van de statuten (in geval van ontbinding van het eigendomsrecht op een aandeel worden rechten daarop uitgeoefend door de vruchtgebruiker; de mede-eigenaars, de schuldeisers en pandhouders dienen zich door een en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen) en artikel 28 van de statuten (de uitoefening van het stemrecht verbonden met de aandelen waarop nog geen stortingen

werden verricht, zal worden geschorst zolang de behoorlijk opgevraagde en opeisbare stortingen niet zijn gebeurd) conform artikel 7:54 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

Er zijn geen speciale controlerechten (met uitzondering van wat hierboven vermeld staat betreffende de aandeelhoudersovereenkomst).

De procedure voor de benoeming en de vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en zijn Comités staat omschreven in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter van Atenor. Een wijziging van de statuten kan slechts geldig worden aangenomen indien deze drie vierde van de uitgebrachte stemmen behaalt. Voor de invoering van een dubbel stemrecht is twee derde van de uitgebrachte stemmen nodig.

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 in pandneming van eigen aandelen door haar dochterondernemingen. 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 ook 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 toegestane 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 WVW.

INTERNE CONTROLESYSTEMEN EN RISICO-BEHEER

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

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

RISICOBEBEER

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

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

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

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

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

De goedkeuring of de veranderingen van boekhoudkundige principes worden in aanmerking genomen zodra het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven, zich heeft voorgedaan. Er bestaat een procedure waarmee het feit dat er aanleiding

toe heeft gegeven (beslissing, wetswijziging, verandering van activiteit, ...) geïdentificeerd kan worden. Die veranderingen moeten worden goedgekeurd door het beheersorgaan.

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

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

CONTROLEACTIVITEIT

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

Wekelijks worden over alle projecten vergaderingen georganiseerd door het Uitvoerend Comité, onder het voorzitterschap van de CEO en voorbereid door de Country Director, 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 gelijkgestelden;
- 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 de medewerkers;
- op het vlak van belastingen, taksen en gelijkgestelden;
- op het vlak van verrichtingen op kapitaal;
- op het vlak van de ESG-aspecten;
- 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 78.345 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen op hun beurt 198.667 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten toevertrouwd aan het EY-netwerk werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 16.500 euro voor het jaar 2022.

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 (het "Remuneratiebeleid") werd goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering die heeft plaatsgevonden in 2022, overeenkomstig artikel 7:89/1 van het WVV 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 het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter van Atenor 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 (alook 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 toe komen 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 medewerkers, 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 en goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De Niet-Uitvoerende Bestuurders krijgen geen prestatie-gebonden remuneraties zoals bonussen en winst - delingsformules op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die gekoppeld zijn aan pensioenplannen 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 2022

In 2021 heeft de Algemene Vergadering 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 (Bestuurster en Voorzitster van het Auditcomité)	€ 65.000	€ 15.000
Luxempart Management SARL vertegenwoordigd door John Penning (Bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000
MG Praxis SRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire (Bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000
Sogestra SRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre (Bestuurster, Voorzitster van het Nomination and Remuneration Committee)	€ 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 aandelen moeten minstens 12 maanden na het einde van het laatst uitgeoefende mandaat bewaard worden. Het is de Bestuurders echter wel toegestaan om de winst van hun bezoldiging over te dragen aan personen die zij in de Raad van Bestuur vertegenwoordigen. 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 het remuneratiebeleid 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. AGP werd in de loop van 2012 opgericht als een medeïnvesteringsmaatschappij voor onbepaalde duur. Alle AGP-aandelen zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van Atenor. Er is overeengekomen dat AGP samen met Atenor investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het Aandeelhouderschap dat Atenor aanhoudt in de projecten of het economisch belang van Atenor in de projecten. Atenor wordt vergoed door AGP voor het beheer van de participaties en projecten waarin AGP 10% aanhoudt. De meerwaarde die de begunstigden 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 2022

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 2022 is de volgende:

Naam en functie	Totale remuneratie (excl. BTW) & AOP
Stéphan Sonnevile SA, permanent vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	€ 737.564

En 2022, is deze exclusief samengesteld uit een basisbedrag (€ 737.564). Er was geen variabele bezoldiging nog waren er bezoldigingen verbonden met 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 het Remuneratiebeleid van de Vennootschap en de Vennootschap is van oordeel dat deze bijdraagt tot de prestaties op lange termijn van de Vennootschap.

In de loop van het boekjaar 2022 heeft Stéphan Sonnevile SA (i) 20 in 2021 toegekende en aanvaarde AGP-opties uitgeoefend, de aan Stéphan Sonnevile SA verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 20 opties bedraagt € 102.659, (ii) 1.350 in 2017 toegekende en aanvaarde AGI-opties uitgeoefend, de aan Stéphan Sonnevile SA verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 1.350 opties bedraagt € 21.783,27 (iii) verworven: 550 opties op ALTG-aandelen, met een onderliggende waarde van € 56,62 per aandeel.

REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ (ANDERE DAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER) IN 2022

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.

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.

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 voordelen²	Op korte termijn	Op lange termijn				
Op globale basis	€ 1.521.009	0	€ 18.898	0	0	0	€ 132.621	€ 1.672.529	%

Er is geen variabele remuneratie verschuldigd voor het boekjaar 2022.

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

In de loop van het boekjaar 2022 hebben de leden van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van de Gedelegeerd Bestuurder) (i) 220 in 2021 toegekende en aanvaarde AGI-opties uitgeoefend, de verschuldigde winst betreffende de uitoefening van deze 220 opties bedraagt € 1.129.251, (ii) 1.800 in 2018 toegekende en aanvaarde AGI-opties, de verschuldigde winst betreffende de uitoefening van deze 1.800 aandelen bedraagt € 25.074,00 en (iii) verworven: 2.200 ALTG aandelenopties, met onderliggende waarde van € 56,62 per aandeel.

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.

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

In het kader van de onderlinge overeenkomst die het einde van zijn arbeidsovereenkomst regelt, heeft de heer Sidney D. Bens 95 AGP-opties uitgeoefend. De winst als gevolg van de uitoefening van deze 95 opties bedraagt € 487.631,20.

Als gevolg van zijn vertrek werden ook 30 AGP-aandelen-opties en 550 ALTG-aandelenopties geannuleerd.

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.

REMUNERATIE ONDER DE VORM VAN AANDELENOPTIES

Voornaamste bepalingen van het aandelenoptieplan							Boekjaar 2022					
Naam, functie	Plan	Vorsteldatum	Aankoop datum ("vesting")	Einde van de retentieperiode	Uitoefenperiode	Uitoefenprijs	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 ("vesting")	Voorgestelde maar nog niet verworven opties ("vested")		
Stéphan Sonnevile SA (vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile)	AOP 2017 (AGI)	24-03-2017	22-05-2017	N/A	09-03-2020 31-03-2022	€ 26,08	0	0	0	0	1.350	0
	AOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 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 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	AOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	04-04-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	AOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	17-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	AOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	20	0
Sidney D. Bens (CFO tot 09/22)	AOP 2018(AGI)	12-03-2018	08-05-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	23-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	AOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	07-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	AOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	28-03-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	550
	AOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	155	30
Strat-up SRL vertegenwoordigd door Laurent Collier (Executive Officer)	AOP 2018 (AGI)	12-03-2018	20-03-2018	N/A	08-03-2021 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 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	AOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	31-03-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	AOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	15-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	AOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 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 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	AOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	20-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	AOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	22-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
Lerinvestimmo CV vertegenwoordigd door William Lerinckx (Executive Officer)	AOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	16-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	AOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Weatherlight SA vertegenwoordigd door Sven Lemmes (Executive Officer)	AOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	24-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	AOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	17-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	AOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	09-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	AOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	65	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, die uitoefenbaar waren in maart 2020, maart 2021 of maart 2022 werden allemaal uitgeoefend. Ter herinnering, 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. Ter herinnering, werd dit voordeel 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 (of "AGI") door een aandelenoptieplan van Atenor Long Term Growth (of "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 en is in 2021 vervangen door een nieuw 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 in 2020 vanwege de Covid-19-gezondheids crisis.

Een nieuwe schijf van maximaal 40.000 aandelenopties (ALTG) werd in 2022 toegekend aan de personeelsleden en aan sommige dienstverleners op basis van 5 hiërarchische niveaus: aan de twee eerste niveaus (leden

van het Uitvoerend Comité en Directeurs, ofwel 25 personen waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) werd een identiek aantal opties 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:** Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op 10,98 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 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 ervan 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 Atenor Long Term Growth-aandeel op 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 betaling of een betaling in contanten.

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:** Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Participations vastgelegd op 1.130,59 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Participations-aandeel op 31 december 2020. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt 18% of 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 september 2022, verliet een lid van het Uitvoerend Comité, namelijk de Heer Sidney D. Bens (CFO) zijn functies en werd hij vervangen door Value Add Consulting SRL, vertegenwoordigd door de Heer Laurent Jacquemart. Gezien het vertrek gebeurde met onderling akkoord, werd geen ontslagvergoeding betaald. Bij het vertrek werden 30 in 2021 toegekende AGP-opties en 550 in 2022 toegekende ALTG-opties geannuleerd en werden 95 in 2021 toegekende AGP-opties vervoegd uitgeoefend; 900 in 2019 toegekende ALTG-opties en 1.000 in 2021 toegekende ALTG-opties werden behouden.

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 2022, noch met betrekking tot de voorbije boekjaren.

GEEN ENKELE AFWIJING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE REMUNERATIEPRAKTIJKEN

Er was in 2022 geen enkele afwijking met betrekking tot de bestaande remuneratiepraktijken ; ter herinnering: de vervroegde uitoefening van de 95 AGP-opties door de Heer Sidney D. Bens, ex-CFO.

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):

Prestatie-criteria	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
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%	-211.269	-5,99%

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

Prestatie-criteria	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
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%	-38.911.986	-102,21%
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%	-27.424.464	-9,11%
Beurskapitalisatie ⁽¹⁾	+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%	-59.126.298	-14,79%

⁽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, de andere bestuurders en de Gedelegeerd Bestuurder:

Prestatie-criteria	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Kost Vennootschap	-10.269	-8,34%	+24.504	+21,70%	-11.663	-8,49%	-3.790	-3,01%	+8.145	+6,68%	-20.193	-15,52%

RATIO TUSSEN DE HOOGSTE EN LAAGSTE REMUNERATIE

Voor het boekjaar 2022 bedraagt de verhouding, per land, tussen de hoogste bezoldiging van bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité en de laagste bezoldiging van werknemers (andere dan bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité), uitgedrukt in voltijdse equivalenten: 17,84 (Hongarije), 13,66 (België), 7,41 (Verenigd Koninkrijk), 6,10 (Luxemburg), 4,19 (Polen), 3,43 (Roemenië), 2,97 (Portugal), 2,68 (Duitsland), 2,54 (Nederland) en 2,52 (Frankrijk).

DE STEMMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HET VOORGAANDE JAAR

Het remuneratierapport voor het boekjaar 2021 werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

HET HUMAN RESOURCESBELEID

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 en de trots om erbij te horen deelt.



Het HR-beleid berust op vier pijlers:

4 pijlers

- 01



Opleiding
- 02



Erkenning en loonbeleid
- 03



Perspectieven
- 04



Een sterke bedrijfscultuur

MEDEWERKERS

	Groep	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Luxemburg	Portugal	Hongarije	Polen	Roemenië	Groot-Brittannië
Totaal	115	57	5	3	4	11	4	13	7	9	2

NIEUWE MEDEWERKERS

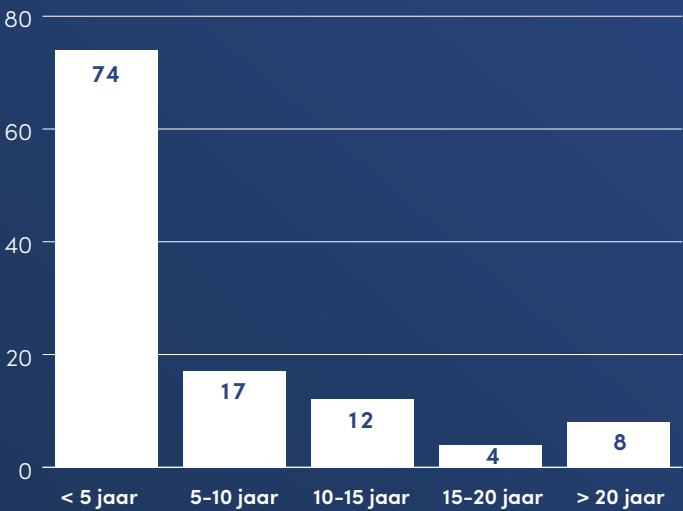
+28 nieuwe medewerkers in de groep



VERTREKKEN IN 2022



ANCIËNNITEIT GROEP



ANCIËNNITEIT COMEX



1. DE OPLEIDING



2.275

Totaal van de opleidingsuren

369.656€

Totale kost van de opleidingen

Talentontwikkeling is één van de pijlers van het management. Ons menselijk kapitaal is onze grootste rijkdom en vormt de bron van onze concurrentievoordelen. Daarom hecht Atenor dan ook veel belang aan de voortdurende opleiding van haar medewerkers.

Atenor organiseert en financiert ook de deelname aan seminars, studiereizen en postuniversitaire cursussen of Executive Masters.

Ten slotte is Archilab, de R&D-eenheid van Atenor, waaraan aanvankelijk leden van de uitgebreide Comex deelnamen, geëvolueerd tot verschillende formules en sessies die openstaan voor alle medewerkers. Deze bijeenkomsten en sessies met externe deskundigen dragen bij tot 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 medewerkers 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.



2. ERKENNING EN LOONBELEID

Alle erkenning begint met een duidelijke uitleg van wat de onderneming van haar medewerkers 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, een objectieve balans kan opmaken van het afgelopen jaar en nieuwe perspectieven kan aanhalen.

Dit beoordelingsgesprek leidt tot een persoonlijk ontwikkelingsplan en 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%

Aandeel van de medewerkers dat jaarlijks geëvalueerd wordt



3. PERSPECTIEVEN

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

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

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

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

Groep

110 voltijds

05 deeltijds

100%

Arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur



4. EEN STERKE BEDRIJFSCULTUUR

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

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

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

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



Welzijn op het werk :

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

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

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

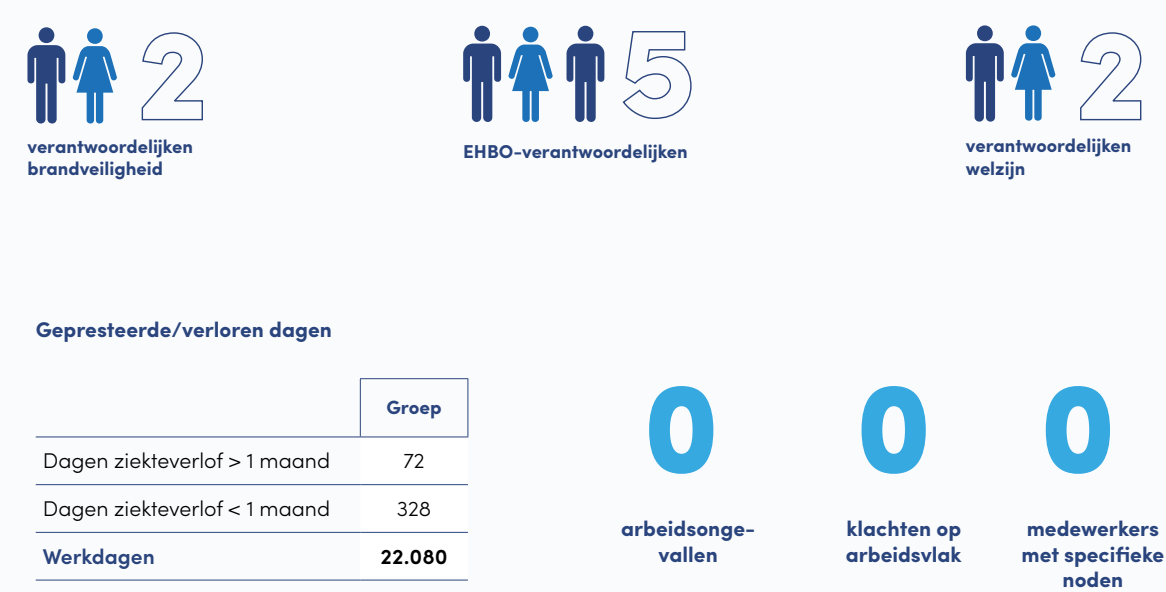
Informatie over de evolutie van de onderneming wordt verspreid om elke werknemer gerust te stellen over de kwaliteit van het kader waarin hij of zij werkt.

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

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

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

GEZONDHEID & WELLNESS

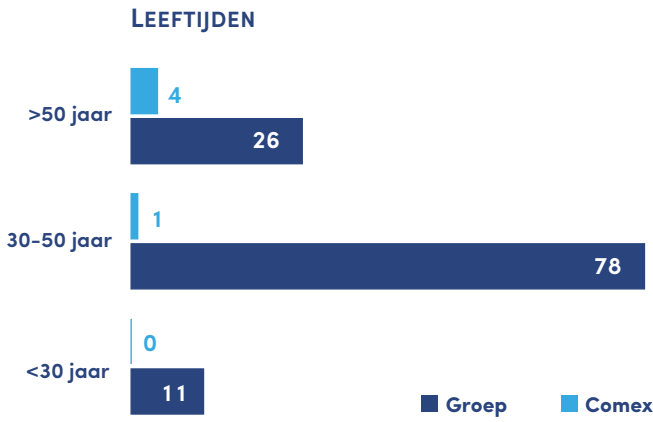


De directie heeft ook aandacht voor persoonlijke en privéproblemen; elke werknemer krijgt een respectvolle, discrete en welwillende behandeling.

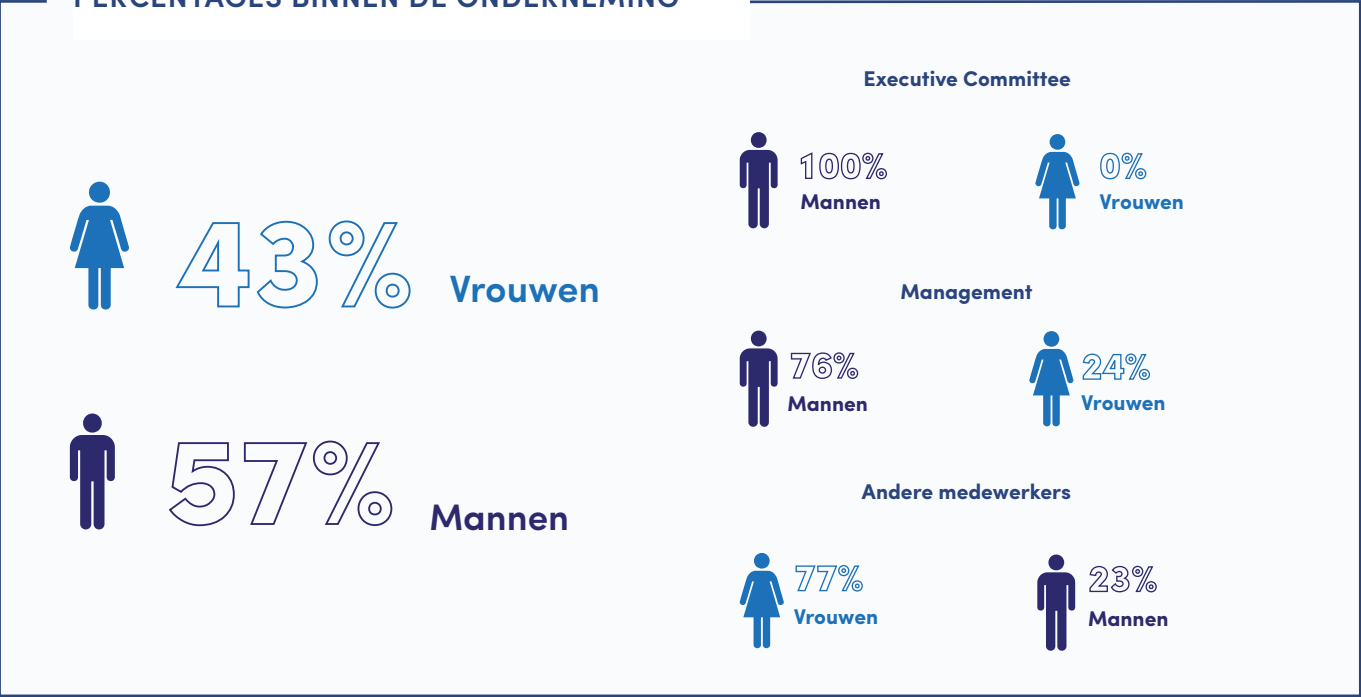
Mix en diversiteit

Atenor draagt diversiteit hoog in het vaandel en ziet dit als een bron van rijkdom en innovatie. Ongeacht geslacht, seksuele geaardheid, afkomst, religie, leeftijd of handicap kiest Atenor haar medewerkers om hun kwaliteiten en talenten. Atenor zorgt er ook voor dat iedereen zijn

vaardigheden kan ontwikkelen en kan groeien binnen het bedrijf.



PERCENTAGES BINNEN DE ONDERNEMING



2022, IN DE LOOP DER DAGEN

35 PROJECTEN*

1.300.000 m²



* Situatie op 31.12.2022

KWARTAAL

1

FEBRUARI

Bouwvergunning voor Lakeside verkregen (Warschau)

Atenor krijgt de bouwvergunning voor deze nieuwe kantoorontwikkeling van 24.000 m² met pré-certificatie van BREEAM Outstanding en WELL Gold. De constructie wordt volledig aangedreven door windenergie.



Start van de bouw van de woonprojecten Lake 11 Home&Park (Boedapest) en Park Side van City Doo (Brussel).

MAART

**Akkoord bereikt voor de huur van de kantoorruimtes Cloche d'Or (Luxemburg-stad).**

Atenor sluit een overeenkomst voor de huur van de volledige campus (34.000 m²) van kantoren en diensten die zal worden ontwikkeld in de zakenwijk van Cloche d'Or, nog vóór de indiening van de vergunning. Deze overeenkomst heeft een looptijd van minimaal 15 jaar vanaf de terbeschikkingstelling van de gebouwen. Het project sluit aan op de criteria van de Europese taxonomie en komt in aanmerking voor het Green Finance Framework.

De jaarresultaten 2021 bedragen € 38,07 miljoen, een stijging van 58% ten opzichte van 2020

Ondanks de aanhoudende gezondheidscrisis in 2021 heeft Atenor een opmerkelijk jaar achter de rug, waardoor de resultaten, gediversifieerd in geografische en functionele zin, sterk zijn gestegen.

Atenor sluit in het kader van het EMTN-programma (European Medium Terms Notes) een green retail bond af van € 55 miljoen (European Medium Terms Notes)

Deze obligatie-uitgifte op 6 jaar met een bruto coupon van 4,625% voldoet aan de ambitieuze criteria van duurzame financiering. Het volledige aanbod werd onderschreven op de dag van de lancering.

Atenor sluit zich aan bij het initiatief #Property4Ukraine

Atenor sluit zich aan bij de Poolse vastgoedsector en draagt financieel bij aan het Property4Ukraine-initiatief om een onderdak te bieden aan 3.000 Oekraïense vluchtelingen.

Indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning voor het project Cloche d'Or (Luxemburg-stad)

Atenor dient de aanvraag voor een bouwvergunning in voor kantorencampusproject op de site van Cloche d'Or in Luxemburg.

KWARTAAL

2

APRIL

Eerste huurder in Lakeside (Warschau)

Na het bekomen van de bouwvergunning meldt Atenor het sluiten van een huur-overeenkomst met HPE (Hewlett Packard Enterprise) aan.

Atenor zet zijn beleid van regelmatige dividenden voort

De algemene vergadering keurt de uitkering van een brutodividend van € 2,54 per aandeel goed.

Indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning voor Realex (Brussel)

Deze vergunningsaanvraag betreft een nieuwe versie van het project, dat het conferentiecentrum van de Europese Commissie en de kantoren omvat.



MEI

Indiening van de gemengde vergunningsaanvragen voor Move'Hub (Brussel)

Atenor en BPI Real Estate kondigen de indiening aan van de bouw en milieu-vergunningsaanvragen voor de bouw van 38.000 m² kantoren, 72 betaalbare woningen, openbare voorzieningen en handelszaken.

**Bouwvergunningen verkregen voor kantoorprojecten WellBe (Lissabon) en Bakerstreet II (Boedapest)**

WellBe, gelegen in het hart van het Parque das Nações, biedt 27.850 m² kantoorruimtes en 1.250 m² winkelruimtes. Bakerstreet II, gelegen in het hart van Buda Zuid, biedt 27.000 m² kantoorruimtes en 2.500 m² winkelruimtes.

JUNI

Akkoord van deelneming in Cloche d'Or Development (Luxemburg-stad)

Ondertekening van een huurovereenkomst met PriceWaterhouseCoopers Luxembourg "PwC". Atenor en CODIP (vennootschap opgericht door PwC) hebben een overeenkomst ondertekend waarbij CODIP in het kapitaal van de vennootschap Cloche d'Or Development "COD" treedt.

**Nieuwe aankoop in het centrum van Brussel en lancering van de architectuurwedstrijd voor Astro 23 (Brussel)**

Atenor verworft de hoofdzetel van Nagelmackers en verbindt zich tot een groene renovatie in overeenstemming met haar duurzaamheidsbeleid. In de nasleep lanceert Atenor een architectuurwedstrijd voor de herontwikkeling van een gemengd project van 10.250 m² door middel van renovatie en nieuwbouw.



KWARTAAL

JULI

Enige huurovereenkomst voor het project Bakerstreet I (Boedapest)

Na de voltooiing van het gebouw zal Atenor E.ON Hungária Zrt verwelkomen. Deze eerste en enige huurder van de 1^{ste} fase van de ontwikkeling zal meer dan 16.000 m² kantoorruimte innemen.

**Eerste groene lening voor het project Victor Hugo 186 (Parijs)**

Met Banque Populaire Rives de Paris is een vijfjarige lening van 45 miljoen euro afgesloten voor de herfinanciering van de aankoop van het project Victor Hugo 186. Deze eerste groene lening maakt deel uit van het Green Finance Framework en baant de weg voor soortgelijke duurzame financieringen in andere Europese landen.

AUGUSTUS

Nieuwe CFO

De Raad van Bestuur keurt de benoeming goed van Value Add Consulting SRL, vertegenwoordigd door Laurent Jacquemart, tot CFO en lid van het Uitvoerend Comité van Atenor.

Atenor sluit de eerste helft van 2022 af

Halfjaarlijkse resultaten zijn positief, ondanks politieke en macro-economische spanningen.

**Plaatsing van de eerste steen van Lake 11 Home&Park (Boedapest)**

Start van de werken voor het eerste residentiële project van Atenor in Hongarije. Het project zal 900 appartementen bieden met uitzicht op een meer en omgeven door groene ruimtes.

SEPTEMBER

Twee nieuwe aanwinsten (Lissabon)

Na WellBe zet Atenor haar ontwikkeling voort in Lissabon met de verwerving van 2 nieuwe projecten : het eerste op Campo Grande en het tweede tegenover het Oriente Station, aan de ingang van het Parc des Nations. Deze twee ontwikkelingen zullen in totaal 21.650 m² kantoorruimtes en 2.200 m² winkelruimtes aanbieden.

Lancering van de architectuurwedstrijd voor het project Oriente (Lissabon)

Er zijn 5 deelnemers geselecteerd om een project van hoge milieukwaliteit in te dienen.

**Ondertekening van een overeenkomst om "Tribe" te verwelkomen op de site van Fort 7 (Warschau)**

Ennismore (een lifestyle hospitality bedrijf) en Atenor bundelen hun krachten voor de ontwikkeling van het Tribe-hotelproject in het hart van Fort 7; een nieuw avant-gardistisch, multifunctioneel project, gericht op duurzaamheid, in overeenstemming met de visie van Tribe en Atenor.

Start van de bouw van Lot 5 in City Dox (Brussel)

Deze nieuwe fase omvat de bouw van 171 appartementen langs het Kanaal.



KWARTAAL

OKTOBER

Bouwvergunning verkregen voor de duurzame herontwikkeling van het Beaulieu-project (Brussel)

Atenor en AG Real Estate krijgen de vergunning voor de herontwikkeling van de drie gebouwen die voorheen door de Europese Commissie werden gebruikt (40.000 m²). Deze gebouwen zullen grondig worden gerenoveerd, met bijzondere aandacht voor de circulariteit van de materialen.

UBC II opent zijn deuren voor Oekraïense vluchtelingen (Warschau)

In samenwerking met de NGO Fundacja Ocalenie stelt Atenor Polen kantoren in UBC II ter beschikking om Poolse taalcursussen aan te bieden aan de vluchtelingen.

**Atenor behaalt vijf sterren (5 Star*) van de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**

Op 18 oktober ontving Atenor een 5-sterrenrating, de hoogste score die is toegekend door de de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), een internationale organisatie die de prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG) van bedrijven beoordeelt. 1.820 spelers uit de vastgoedsector hebben deelgenomen aan deze evaluatie in 74 landen. Atenor onderscheidde zich met een uitzonderlijk resultaat van 96%, waardoor ze binnen haar categorie de titel van **Global Sector Leader** heeft gekregen.

Voor Atenor is dit een **objectieve erkenning** van de inspanningen die ze al meer dan 5 jaar ondernemen.

UPGRADE THE FUTURE

NOVEMBER

**Bouwvergunning verkregen voor fase 2 van het project Liv De Molens (Deinze)**

Deze vergunning maakt deel uit van de algemene ontwikkeling van de site "Liv De Molens" in Deinze, waarvoor de werkzaamheden momenteel aan de gang zijn.

European Property Awards - Roseville en Bakerstreet beloond (Boedapest)

De projecten Roseville en Bakerstreet kregen op de European Property Awards een prijs in de categorie kantoorontwikkelingen.

Eerste huurcontract voor het Roseville-project (Boedapest)

Veeva Systems Hongarije heeft besloten haar kantoren op de bovenste verdieping van het Roseville-project te verhuizen en er in de loop van 2023 in te trekken. Deze huurperiode van 5 jaar heeft betrekking op 2.510 m².

DECEMBER

Atenor, finalist van de Onderneming van het Jaar® 2022

Voor de 27^{ste} editie van de Onderneming van het Jaar heeft E&Y Atenor geselecteerd als finalist omwille van haar bereidheid om te ondernemen, haar op duurzaamheid gerichte strategie en internationale diversificatie, ondersteund door een massale R&D-investering die wordt geleverd door ArchiLab.

Afsluiting van de verkoop van Lot 5 van City Dox (Brussel)

De 171 appartementen van Lot 5 van City Dox worden verkocht in toekomstige staat van voltooiing aan de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij).

**Atenor geselecteerde laureaat voor Lot 48 (Belval)**

Naar aanleiding van de oproep tot kandidaatstelling georganiseerd door Agora voor de verkoop van Lot 48 in het hart van Belval, is Atenor in partnerschap met de ARHS-groep aangeduid als laureaat. In aansluiting hierop ondertekenen de partners de verkoopovereenkomst van dit lot voor de ontwikkeling van meer dan 7.600 m² kantoren en handelszaken. De ondertekening van de overeenkomst gaat gepaard met het afsluiten van een 10-jarige huurovereenkomst met Arhs Developments nv voor de bezetting van alle kantoorruimtes.

Aankoop- en verkoopbelofte voor het kantoorproject @Expo (Boekarest)

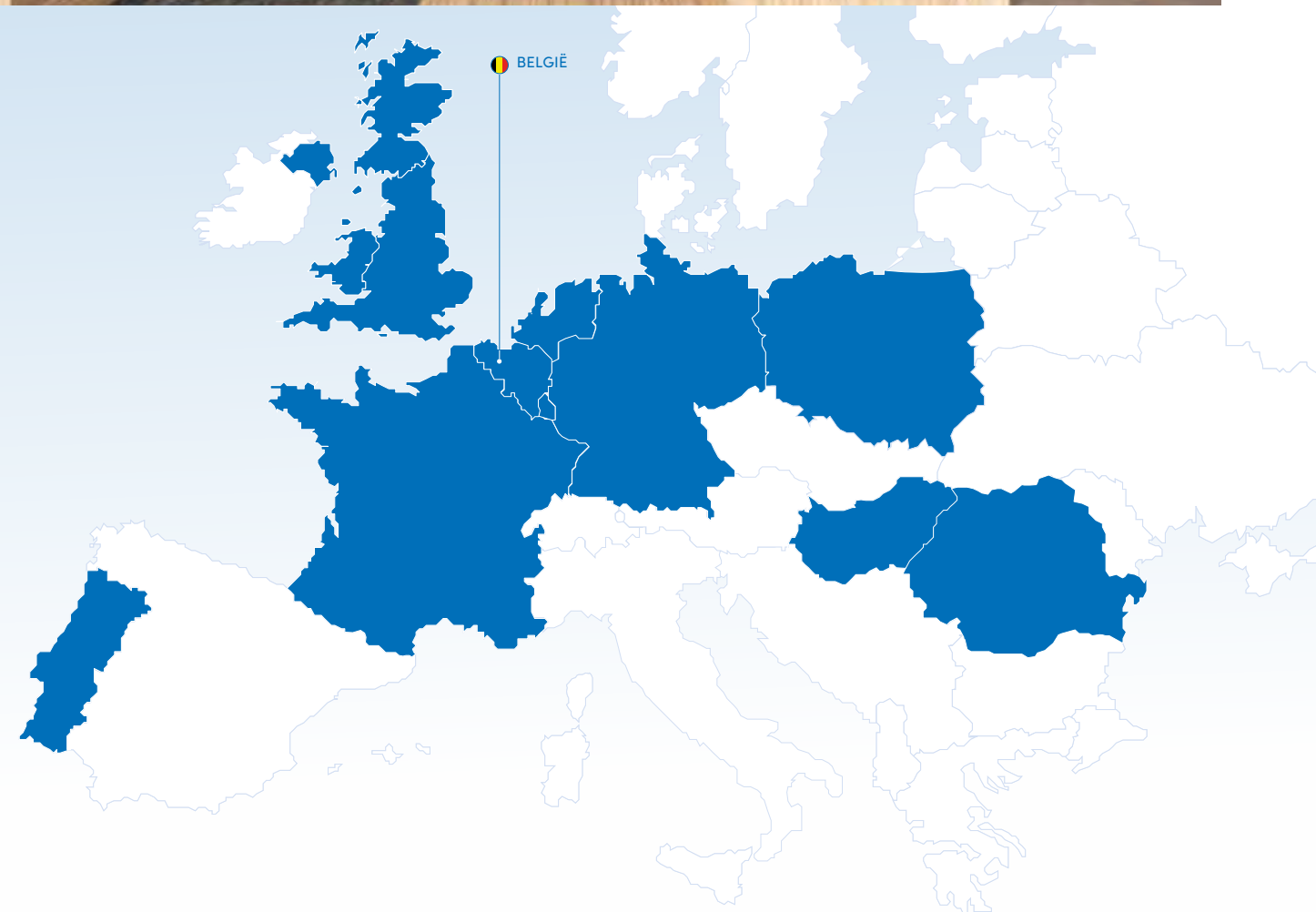
Een bilaterale koop- en verkoopbelofte is gesloten met de Adventum-groep betreffende de verkoop van de dochter-onderneming van Atenor NOR Real Estate SRL, eigenaar van het kantorencomplex @Expo in Boekarest. @Expo is een geheel van drie gebouwen met in totaal 54.470 m² verhuurde kantoor- en winkelruimtes.

ACTIVITEITEN- VERSLAG EN PROJECTEN

35 PROJECTEN

16 STEDEN

ONZE VERANKERING IN BELGIË



BOUWPROJECT

REALEX

Realex zal onderdak bieden aan onder meer het toekomstige Conferentiecentrum van de Europese Commissie.

Het project, midden in de Europese Wijk in Brussel, bevestigt nog maar eens de stadsontwikkelingsstrategie van Atenor en haar locatiekeuze in wijken die de aantrekkingskracht van Europese steden versterken.

De Brusselse Europese Wijk bepaalt ook vandaag nog de uitstraling van de hoofdstad van Europa en geldt als innovatieve, multiculturele plek om te wonen en te werken. Atenor is van plan op die iconische locatie een conferentiecentrum te bouwen, evenals 20.000 m² kantoren en 1.700 m² handelszaken en voorzieningen. De ingediende bouw en milieuvergunningsaanvragen werden in juli 2022 als volledig verklaard. Atenor zal alles in het werk stellen om de wijzigingen in de vergunningsaanvragen voor te bereiden na afronding van de effectenstudie die tegen het einde van het eerste kwartaal van 2023 wordt verwacht.



Conferentiecentrum

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 180 kWh/m² (9% lager dan de nZEB-vereisten) – nog op te trekken om uiteindelijk 10% lager te liggen dan de nZEB-vereisten)



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Conform de nieuwe regelgeving over de luchtkwaliteit met behoud van de energieprestatie



Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie



Circulariteit stimuleren

- Opname in het ontwerp van materialen voor hergebruik



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Aanleg van een groene openbare ruimte naast het gebouw



BREEAM EXCELLENT



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van een metrostation
- Fietsenstallingen en laadpalen

Kantoren

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 89 kWh/m² (11% lager dan de nZEB-vereisten)



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van een metrostation
- Fietsenstallingen en laadpalen



Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (990 m²)



Innovatie promoten

- Lichtdoorlatende zonnepanelen tegen de gevel (genereren elektriciteit en creëren schaduw)



BREEAM EXCELLENT



Circulariteit stimuleren

- Opname in het ontwerp van materialen voor hergebruik



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Aanleg van een groene openbare ruimte naast het gebouw

BOUWPROJECT

MOVE'HUB

Move'Hub is een gemengd vastgoedproject dat resoluut de kaart trekt van stadsvernieuwing, duurzaamheid en bereikbaarheid. Rond een gemeenschappelijke tuin van meer dan 2.000 m² zijn woningen, ruimtes voor activiteiten, kantoren, handelszaken, faciliteiten voor ontspanning en diensten ingeplant. Move'Hub is ontsproten uit een dialoog met alle stakeholders die de ambitie koesterden om enerzijds kwaliteitsvolle woningen aan te bieden en anderzijds een dynamische werkomgeving te creëren, binnen een harmonieus architecturaal geheel.

Als dichte buur van het grootste mobiliteitsknooppunt van België (treinen, metro's, MIVB-bussen, De Lijn, TEC, taxi's, parkings, toekomstig fietsstation ... en aansluiting op de Eurostar en Thalys), vormt Move'Hub een cruciaal trefpunt in de hoofdstad. Het project biedt hybride werkplekken met een hoge milieuwaaarde die zich openstellen voor de stad en ruimtes aanbieden die inspelen op de 'New Ways of Working' en uitwisseling. 72 betaalbare wooneenheden completeren het project, dat plaats biedt aan iets meer dan 200 bewoners. De wooneenheden werden ontwikkeld in samenwerking met CityDev en voldoen aan de strengste normen op het vlak van kwaliteit en energie. De bouw- en milieuvergunningsaanvragen werden in het tweede kwartaal van 2022 ingediend.



HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Kantoren: 68 kWh/m²/jaar (ofwel 12% lager dan de nZEB-vereisten)
- Wooneenheden: gemiddeld 33 kWh/m²/jaar (ofwel 30% lager dan de nZEB-vereisten)



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Innovatief en dynamisch werkplekconcept



Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen: 194 m² voor de woningen en 670 m² voor de kantoren



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van een internationaal treinstation en multimodaal openbaar vervoer
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



BREEAM OUTSTANDING



Circulariteit stimuleren

- Optimalisering van materialen om minder dan 300 kg CO2/m² te behalen



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Buitenruimtes en terrassen op elke verdieping
- Optimalisering van de groene ruimtes om verkoeling te brengen in de stad



WELL Gold



Blérôtstraat, Victor Hortaplein, Brussel, België

Project

- Gemengd project: 38.500 m² kantoren en 9.100 m² woningen (72 betaalbare wooneenheden, waaronder 64 geconventioneerde woningen)
- 2.400 m² handelszaken en openbare voorzieningen
- 3.200 m² buitenterrassen (kantoren en wooneenheden)
- 2.000 m² gemeenschappelijke tuin
- 342 fietsenstallingen

Eigenaars

Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA en Victor Spaak SA
Medeaandeelhouders: Atenor (50%) – BPI (50%)

Architecten

B-Architectn en Jaspers-Eyers

Aanvang van de werken

1^{er} helft 2024

Einde van de werken

2027

BOUWPROJECT

CITY DOX

City Dox, de vernieuwing van een wijk gelegen in de Kanaalzone Brussel-Charleroi, in Anderlecht, aan de poorten van Brussel. Op termijn, zijn het zo’n 150.000 m² nieuwe gebouwen, waaronder meer dan 900 kwaliteitsvolle wooneenheden, kantoren, productieve activiteiten, een school en handelszaken die deze wijk zullen verlevendigen en nieuw leven inblazen dankzij een groen kader, omrand door parken en tuinen.

Deze nieuwe wijk, zal een positieve impact hebben op de stadsontwikkeling, haar diversiteit en sociale, culturele en economische uitstraling. City Dox wordt in verschillende fasen ontwikkeld. Op dit ogenblik zijn loten 5 en 7.1 in aanbouw. Lot 6 vormt een latere uitbreiding van de wijk. Lot 5 biedt 171 nieuwbouwappartementen, 2.700 m² productieve activiteiten en 132 overdekte parkings verspreid over 3 aan elkaar geschakelde gebouwen. Atenor heeft reeds een overeenkomst gesloten met de SLRB voor de verkoop van alle wooneenheden in toekomstige staat van voltooiing. Lot 7.1 is kleinschaliger en telt 74 wooneenheden, waarvan de meeste doorloopbaar zijn en die uitkijken op het centrale park van City Dox. Lot 6 wordt momenteel bestudeerd. De vergunningsaanvraag die in december 2022 werd ingediend, kreeg een positief advies van de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit lot is verspreid over 3 gebouwen en zal 122 wooneenheden en 1.800 m² productieve activiteiten en handelszaken huisvesten.



Industrielaan, Klein Eilandstraat, Ontwikkelingsstraat en Vaardijk, Anderlecht, België

- Lot 5**
- 171 appartementen,
 - 2.700 m² productieactiviteiten
 - 132 overdekte parkings
 - 340 fietsenstallingen

Eigenaar
Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architecten
XDGA

Aanvang van de werken
T2 2022

Einde van de werken
T4 2024

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Verkoop van alle wooneenheden in toekomstige staat van voltooiing

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik(individuele thermodynamische boilers)
- Beoogde energieprestatie: 34 kWh/m² (ofwel 22% lager dan de nZEB-vereisten)
- EPB-score A voor alle eenheden

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (1.165 m²)

Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van regenwater

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijgelegen openbaar vervoer
- Fietsenstallingen en fietslaadpalen
- Wachtvoorzieningen voor laadpalen voor elektrische wagens

Innovatie promoten

- Zonnepanelen op de voorgevel (niet gebruikelijk op woongebouwen)

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Hangtuinen aan de kanaalzijde

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- Sociale diversiteit

Beoogde certificeringen

Conform de EU-taxonomie



- Lot 7.1**
- 74 appartementen
 - 430 m² handelsruimte

Eigenaar
Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architecten
B-Architecten / VELD

Aanvang van de werken
T2 2022

Einde van de werken
2024

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 30 kWh/m² (ofwel 33% lager dan de nZEB-vereisten)
- EPB-score A van toepassing op de meeste wooneenheden (4 studio's B+)
- Installatie van een warmtekachtkoppelingseenheid

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (259 m²)

Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van regenwater

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijgelegen openbaar vervoer
- Fietsenstallingen
- Laadpalen voor elektrische wagens

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Alle appartementen hebben een ruim terras dat uitkijkt op het park

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- Sociale diversiteit
- Aanleg van een openbaar park dat door de plaatselijke overheid wordt beheerd

Beoogde certificeringen

Conform de EU-taxonomie



- Lot 6**
- 122 appartementen – 1.800 m² productieactiviteiten en handelszaken
 - 258 fietsenstallingen

Eigenaar
Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architecten
B-Architecten / VELD

Aanvang van de werken
Te bevestigen

Einde van de werken
Te bevestigen

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik (individuele thermodynamische boilers of geothermie)
- EPB-score A voor alle eenheden

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van regenwater

Innovatie promoten

- Geothermie ligt ter studie

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Hangtuinen aan de kanaalzijde

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- Sociale diversiteit

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijgelegen openbaar vervoer
- Fietsenstallingen en fietslaadpalen
- Voorzieningen voor laadpalen voor elektrische wagens

Streven naar internationale uitstraling

- Internationale architectuurwedstrijd

Beoogde certificeringen

Conform de EU-taxonomie

BOUWPROJECT

NOR.BRUXSELS

Atenor en AG Real Estate verwierven de CCN-gebouwen (CCN = Centre de Communication Nord), gelegen naast het Noordstation in Brussel.

Dankzij haar ligging geniet de site van een uitzonderlijke verbinding met het openbaar vervoer (mobiliteitshub met geïntegreerd metro- en busstation, evenals rechtstreekse toegang tot het Noordstation). De bestaande gebouwen worden momenteel afgebroken. Zodra de nodige vergunningen binnen zijn, willen Atenor en zijn partner starten met de bouw van NOR.Bruxsels. NOR staat voor 'Networked Offices and Residential'. Deze naam typeert perfect de dynamiek en het innovatieve karakter die tot uiting komen in dit gemengd project dat kwaliteitsvolle kantoren, woningen, handelszaken, openbare ruimtes en de mobiliteitshub aan het Noordstation samenbrengt. In termen van stedelijkheid vormt NOR.Bruxsels de hoeksteen van de vernieuwing van de omgeving van het Noordstation en weerspiegelt het project de ambitie om er zowel een vloeiende doorgang als een aangename woon- en werkomgeving van te maken. De bouwvergunningsaanvraag werd ingediend in mei 2022, groen licht wordt verwacht tegen half 2024.



Communicatiecentrum Noord (CCN), Brussel, België

- Project**
- Gemengd project van ± 157.500 m² met kantoren (± 92.500 m²), woningen (± 48.000 m²), handelszaken, voorzieningen en een mobiliteitshub (± 17.000 m²)
 - 1.419 fietsenstallingen op de volledige site

Eigenaars
(50%) Atenor en (50%) AG Real Estate

Architecten
Architectes Assoc+

Aanvang van de werken
2024

Einde van de werken
2028



Kantoren

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruikBeoogde energieprestatie: EPB-score A

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- Recycling van minstens 70% van de bestaande structuur
- Inventaris van de bestaande materialen en proactieve aanpak met het oog op hun hergebruik op andere sites
- Regenwateropvang

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Integratie van het project in de drukste mobiliteitshub van België
- Overleg met de openbaarvervoerdiensten om het verkeer van voertuigen en passagiers te verbeteren
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- WiredScore certificering (connectiviteitsgarantie voor toekomstige professionele gebruikers)

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Inrichting van ruime loggia's op de verschillende verdiepingen
- Rooftop met uitzicht over de stad

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Oprichting van een nieuwe stadswijk
- Een aanzienlijk deel van het project is bestemd voor het publiek (groenzones, plein, busstroken)

Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM OUTSTANDING

WELL Gold

Toren (woonfunctie en gemengd gebruik)

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik
- Beoogde energieprestatie: EPB-score A en B

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- Recycling van minstens 70% van de bestaande structuur
- Inventaris van de bestaande materialen en proactieve aanpak met het oog op hun hergebruik op andere sites
- Kwantitatieve analyse van het milieueffect van verschillende bouwscenario's (via levenscyclusanalyse en optimalisatie)
- Regenwateropvang

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Integratie van het project in een complexe mobiliteitshub
- Overleg met de openbaarvervoerdiensten om het verkeer van voertuigen en passagiers te verbeteren
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Fietsenstallingen naast de appartementen van de bovenverdiepingen

Innovatie promoten

- Eerste gemengde toren van Brussel met horizontale scheiding (kantoren beneden, woningen boven)

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Prioriteit aan de verbetering van de stedelijke zones
- Integratie van een stadsmoestuin

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Oprichting van een nieuwe stadswijk met verbetering van de openbare ruimtes (verkeer, groenzones, verlichting, veiligheid ...)
- Deelname aan een openbare aanbesteding voor sociale woningen

Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie

WELL Gold

RENOVATIE

BEAULIEU

Atenor verwierf in 2019 de twee zogenaamde Beaulieu-gebouwen in het hart van de gemeente Oudergem, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project omvat een ingrijpende renovatie van twee kantoorgebouwen uit 1993.

Doel is om deze verouderde gebouwen, die voorheen werden gebruikt door de Europese Commissie, te herontwikkelen tot een voorbeeldproject op het vlak van duurzaamheid en efficiëntie. De betonstructuur van de gebouwen wordt behouden. Het project voorziet evenwel in een volledige isolatie van de gebouwschil waarbij de oorspronkelijke gevelstenen die kenmerkend zijn voor de architectuur, worden gerecupereerd. De binneninrichting en de technische installaties zullen volledig vernieuwd worden.

Het project omvat ook de installatie van open geothermie in combinatie met warmtepompen. Zonnecellen geïntegreerd in het glazen dak van het atrium zullen elektriciteit genereren en zorgen voor diffuse schaduw. Deze ingreep zal oververhitting door de zon en de vraag naar koelenergie verminderen. Deze technieken zullen al het verbruik van fossiele brandstoffen op de site volledig afschaffen.

Beaulieu bevindt zich aan één van de toegangspoorten tot Brussel en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, met name via het gelijknamige metrostation aan de voorkant van de gebouwen. De bouw- en milieuvergunningen werden eind 2022 afgeleverd. De renovatiewerkzaamheden zouden dus in de tweede helft van 2023 van start moeten gaan.



- Project**
- 26.000 m² kantoren
 - 3.500 m² groene ruimtes
 - 432 overdekte parkings
 - 192 fietsenstallingen, 19 laadpalen
- Eigenaar**
- Atenor
- Architecten**
- Atelier d'Architecture de Genva
- Aanvang van de werken**
- 2023
- Einde van de werken**
- 2025

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik (nieuwe isolatie van de gebouwschil, verwarming en koeling dankzij het systeem van open geothermie in combinatie met warmtepompen)
- De zonnepanelen genereren elektriciteit en zorgen voor een diffuse schaduw in het atrium om oververhitting door de zon te beperken en het energieverbruik om de ruimte te koelen, te verlagen.
- Beoogde energieprestatie: 67 kWh/m² (ofwel 81% minder dan het huidige verbruik)

Innovatie promoten

- Open geothermie

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van metrostations
- Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
- Fietsenstallingen met kleedruimtes, douches, lockers en laadpalen voor fietsen
- Laadpalen voor elektrische wagens

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Overleg met de vorige gebruiker om verbeterpunten en suggesties te verzamelen
- Nadruk op de circulatiezones en opwaardering van de trappen

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (3.600 m²)

Circulariteit stimuleren

- Ingrijpende renovatie met behoud van de structuur en een deel van de bestaande elementen (renovatie van de gevelelementen)
- Inventaris van de bestaande materialen en proactieve aanpak met het oog op hun hergebruik op andere sites of voor sociale organisaties
- Regenwateropvang

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Anticiperen op stedenbouwkundige ingrepen in de wijk (afbraak van de viaducten)

Beoogde certificeringen

Conform de EU-taxonomie

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

RENOVATIE / BOUWPROJECT

ASTRO 23

In juni 2022, verwierf Atenor de voormalige hoofdzetel van de bank Nagelmackers samen met een aangrenzend grondperceel. Het imposante gebouw ligt aan de Brusselse Ring, tegenover het Henri Frick park, en kijkt uit op het voormalige meteorologisch instituut. Het gebouw biedt een uniek uitzicht over de Kruidtuinwijk, de Europese wijk en over heel Brussel.

Het project is tweeledig. Voor het kantoorgedeelte voorziet Atenor een grondige renovatie, volledig in de lijn van haar duurzaamheidsbeleid. Hergebruik van materialen, circulaire economie, het principe nearly zero energy en de afstemming op de EU-taxonomie staan centraal in het ontwerp en de studies. Op het aangrenzende perceel dat momenteel dienstdoet als parking komt een kwalitatief woongebouw, omgeven door groene ruimtes.

De bereikbaarheid, het hoogstaande landschapsbeheer, de circulatiezones in het gebouw en de bescherming van de biodiversiteit maken van Astro 23 een baanbrekend project dat bij uitstek inspelt op de behoeften van de toekomstige bewoners.



- Kantoren:**
- Sterrenkundelaan 23
- Woongebouw:**
- Warmoesstraat 15-29
1210 Brussel, België
- Project**
- 7.600 m² kantoren, 2.650 m² woningen
 - 1.500 m² groene ruimtes
 - Fietsenstallingen en laadpalen
- Eigenaars**
- Highline SA en Soap House SA
(100% Atenor)
- Architecten**
- Vereniging van Architectenbureaus SMAK
Architecten en Bureau Bouwtechniek
- Aanvang van de werken**
- T3 2024
- Einde van de werken**
- T3 2026

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Isolatie van binnenuit het gebouw
- Grondige renovatie van de bestaande gebouwen
- Behoud van de bestaande gevel en structuur

Hernieuwbare energie gebruiken

- Ter studie

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen

Streven naar internationale uitstraling

- Internationale architectuurwedstrijd

Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

LIV DE MOLENS

Het project Liv De Molens in het centrum van Deinze heeft alles in huis om de voormalige industriële site van de Molens Dossche nieuw leven in te blazen en de toekomstige bewoners een aangenaam leefkader te bieden aan de oevers van de Leie. Het is ideaal gelegen in het centrum van de stad, vlakbij het station en de commerciële Tolpoortstraat. Met zijn architecturale uitmuntendheid en ideale ligging zal dit stadsontwikkelingsproject bijdragen tot de heropleving van de stad.

Dit uitzonderlijke project ,geïnspireerd op de Scandinavische architectuur, combineert op harmonieuze wijze strakke lijnen, licht, en groene ruimtes. De ligging aan het water schept een extra serene, gezellige en authentieke sfeer. Deze site wordt in fases omgevormd tot een gemengd geheel waar woningen, diensten, recreatiegebieden en groene ruimten hand in hand gaan. Dit alles met behoud van het historische karakter van de locatie. De bouw van de eerste fase is aan de gang en omvat drie nieuwe gebouwen (106 appartementen en ondergrondse parkings). De bouwvergunning voor de ontwikkeling van de tweede fase (141 appartementen) werd in oktober 2022 verkregen. De werken zullen van start gaan na de sloop van de voormalige opslagplaatsen en de saneringswerken. De derde fase heeft betrekking op de renovatie van de bestaande gebouwen. De vergunningsaanvraag voor deze instandhoudings- en aanpassingswerken zal worden ingediend in het tweede kwartaal van 2023.



Tolpoortstraat 42
Deinze
België

Project

- Gemengd project: woningen (33.900 m²), winkels (1.350 m²) en aanvullende functies
- De gebouwen zijn omgeven door groene ruimtes
- Aanleg van wandel- en fietspaden langs de Leie
- Autovrije site, ondergrondse parkings aan de ingang van de site
- 808 fietsenstallingen, 223 laadpalen, 5 deelwagens

Fase 1

- 106 appartementen
- 800 m² handelsruimte en ondergrondse parkeerplaatsen
- 2.236 m² terrassen
- 5.544 m² groene ruimtes

Eigenaar

Markizaat SA
(50% Atenor – 50% 3D Real Estate)

Architecten

Reiulf Ramstad Architecten, B2AI en URA

Aanvang van de werken

November 2021

Einde van de werken

April 2024

HIGHLIGHTS



Duurzame financiering opzetten

- Het project komt in aanmerking voor een groene lening bij een Belgische bank



Uitstoot verminderen

- Zeer hoog energieprestatieniveau (26 kWh/m²)



Hernieuwbare energie gebruiken

- 289 m² zonnepanelen



Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van recuperatiemateriaal in de oude gebouwen op de site



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Aanleg van wandel- en fietspaden op de site en langs de Leie
- Deels tegen de regen beschermde voetpaden
- Deelauto's te voorzien door de projectontwikkelaar
- Laadpalen voor elektrische wagens
- Fietsenstallingen



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Aanleg van een groot openbaar park midden in de site
- Inrichting van de kades om de Leie toegankelijk te maken



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Reconvertie van een voormalige industriële site tot een woongebied met openbaar park in het stadscentrum



Fase 2

- 141 appartementen en 550 m² handelsruimte
- 3.361 m² terrassen
- Openbaar park van 5.010 m²
- 2.866 m² gemengde groene zones

Eigenaar

Markizaat SA
(50% Atenor – 50% 3D Real Estate)

Architecten

Reiulf Ramstad Architecten, B2AI en URA

Aanvang van de werken

Januari 2023

Einde van de werken

Eind 2026

HIGHLIGHTS



Duurzame financiering opzetten

- Het project komt in aanmerking voor een groene lening bij een Belgische bank



Uitstoot verminderen

- Zeer hoog energieprestatieniveau (16 kWh/m²)
- Nuluitstoot tijdens het gebruik van de gebouwen dankzij een combinatie van geothermie en warmtepompen



Hernieuwbare energie gebruiken

- 232 m² zonnepanelen



Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van recuperatiemateriaal uit de oude gebouwen op de site
- Analyse van de levenscyclus van het gebouw en optimalisering dankzij het gebruik van cement op basis van gerecycleerde granulaten en bouwtechnieken die een toekomstige ontmanteling van het gebouw vereenvoudigen.



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Aanleg van wandel- en fietspaden op de site en langs de Leie
- Deels tegen de regen beschermde voetpaden
- Deelauto's te voorzien door de projectontwikkelaar
- Laadpalen voor elektrische wagens
- Fietsenstallingen



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Aanleg van een groot openbaar park midden in de site
- Inrichting van de kades om de Leie toegankelijk te maken



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Reconvertie van een voormalige industriële site tot een woongebied met openbaar park in het stadscentrum

Beoogde certificeringen



Conform de EU-taxonomie

AU FIL DES GRANDS PRES

Grootchalig urbanisatieproject dat in fasen wordt opgetrokken aan de rand van de stad Bergen, op 900 m van het historisch centrum.

Het omvangrijke stadscomplex bestrijkt een terrein van 7,2 ha en moet uitgroeien tot een nieuwe milieuvriendelijke en duurzame wijk met woningen en kantoren. Binnen de woonzone zijn 2 ha bestemd voor de aanleg van een landschapspark.

De eerste fase bestaat uit 8 woongebouwen met in totaal 256 wooneenheden die allemaal opgeleverd en verkocht zijn.

De tweede fase van 4,7 ha ging van start met de bouw van 3 kantoorgebouwen die in toekomstige staat van voltooiing werden verkocht aan prominente instellingen (ONEM, Fédération Wallonie-Bruxelles en TEC, de openbaarvervoermaatschappij van het Waalse Gewest). De oplevering van deze gebouwen staat gepland voor begin 2024.

Aansluitend wordt binnen de tweede fase een volgend bouwprogramma aangevat (JKL) met 119 wooneenheden waarvoor de vergunning werd afgeleverd in december 2021. De vergunningsaanvraag voor de wooncomplexen ABCD (104 wooneenheden) ging eind 2022 de deur uit. Begin 2023 volgt nog een aanvraag voor een nieuw complex (FEMI) van ± 100 wooneenheden. De passiefwoningen zullen het label 'koolstofneutraal' dragen, omdat ze verwarmd worden zonder fossiele brandstoffen. Het is de bedoeling dat alle woningen een A+ EPB-score halen.

Door de aanleg van voetgangerspaden en talrijke fietsenstallingen speelt dit project perfect in op de behoeften van zachte mobiliteit in een stadswijk in volle ontwikkeling. Staan eveneens ingepland: waterpartijen, boomgaarden, speelpleintjes en een landschapspark die het welbevinden van de bewoners bevorderen.



Avenue Abel Dubois,
avenue Patrice Lumumba
en rue de la Sucrerie
Bergen, België

Gemend project:

- woningen (32.500 m²) en kantoren (14.600 m²)
- 20.000 m² groene zones met biodiversiteit: Aanplanting van hagen en fruitbomen, aanleg van waterpartijen, beplantingen op de braakliggende terreinen die in de volgende fasen worden bebouwd
- meer dan 600 fietsenstallingen
- meer dan 200 laadpalen

Eigenaars

Mons Properties SA (100 % Atenor)

Stedenbouwers

JNC International, Laurent Miers
(landschapsarchitecten)

Lot ABCD : 104 wooneenheden

Architecten

Syntaxe

Aanvang van de werken

T2 2024

Einde van de werken

T2 2026

Lot FEMI : 100 wooneenheden

Architect

Urban Platform

Aanvang van de werken

T2 2024

Einde van de werken

T2 2026

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Geen verbruik van fossiele brandstoffen
- Sanitair warm water door warmtepompen
- Beoogde prestatie van 45 kWh/m² (ofwel 47% lager dan de nZEB-vereisten)
- Plannen voor een energiegemeenschap die de productieoverschotten van de zonnepanelen deelt met andere woongebouwen en kantoren



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van het station
- Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
- Fietsenstallingen
- Laadpalen voor elektrische wagens



Innovatie promoten

- Low-tech-oplossingen voor HVAC



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Multifunctioneel stadspark met bewoning
- Gedeelde tuinen
- Aanleg van een biodiversiteitsstrook

Beoogde certificeringen

Duurzame Wijk, EPB A+

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Geen verbruik van fossiele brandstoffen
- Verwarming met warmtepompen en energieopslag in boilers
- Beoogde prestatie van 43 kWh/m² (ofwel 49% lager dan de nZEB-vereisten)
- Optimalisering van de zoninval dankzij terrassen die fungeren als zonnewering
- Plannen voor een energiegemeenschap die de productieoverschotten van de zonnepanelen deelt met andere woongebouwen en kantoren



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van het station
- Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
- Fietsenstallingen
- Laadpalen voor elektrische wagens



Innovatie promoten

- Low-tech-oplossingen voor HVAC



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Multifunctioneel stadspark met bewoning
- Gedeelde tuinen
- Aanleg van een biodiversiteitsstrook
- Tijdelijke boomkwekerij op de braakliggende terreinen van de site, om te anticiperen op de noden van toekomstige projectontwikkelingen

Lot JKL : 119 wooneenheden

Architecten

A2M

Aanvang van de werken

Te bevestigen

Einde van de werken

Te bevestigen

Beoogde certificeringen

Duurzame Wijk, EPB A+



HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde prestatie van 37 kWh/m² (ofwel 43% lager dan de nZEB-vereisten)
- Plannen voor een energiegemeenschap die de productieoverschotten van de zonnepanelen deelt met de woongebouwen



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (1.086 m²)



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van het station
- Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
- Fietsenstallingen
- Laadpalen voor elektrische wagens



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Multifunctioneel stadspark met bewoning
- Aanleg van een biodiversiteitsstrook

Kavel OP: 14.600 m² kantoren)

Architect

DDS+

Aanvang van de werken

T1 2021

Einde van de werken

T3 2023

Beoogde certificeringen

Duurzame Wijk

LES BERGES DE L'ARGENTINE

Verouderde wijken nieuw leven inblazen. Met deze missie is Atenor aan de slag gegaan op de voormalige site van de Papeteries de La Hulpe, die aan een Natura 2000-gebied grenst. Het doel van deze reconversie-opdracht: een duurzame, levendige wijk creëren die zachte mobiliteit en milieubehoud aanmoedigt.

Het project Les Berges de l'Argentine voorziet in de ontwikkeling van een gemengd geheel met een dorpse sfeer bestaande uit kantoren, woningen, voorzieningen en handelszaken/vrije beroepen en brengt een natuurlijke verbinding tot stand tussen de centrumwijken en het station. De eerste fase van het project is intussen afgerond. Het ging om de rehabilitatie van het historische gebouw aan de straatkant om er kantoren, 4 woningen en een ondergrondse parking in onder te brengen. Dankzij het partnerschap met Immobilière du Cerf, eigenaar van het aangrenzende perceel (6 ha) werd de tweede fase inmiddels uitgebreid. Tijdens deze fase zal de rest van de voormalige industriële site en het aangrenzende perceel volledig omgevormd worden met nieuwe woningen, seniorenflats (90 bedden) en ondergrondse parkings. Dit alles prachtig ingeplant in het hart van een groen park.



Rue François Dubois 2, Terhulpen, België

Gemengd project

- Fase 1: kantoren (4.250 m²) en woningen (500 m²)
- Fase 2: 207 wooneenheden + 90 bedden voor senioren en 540 m² voor handelszaken en vrije beroepen
- 11.293 m² openbare groene ruimtes + 54.364 m² beschermd natuurgebied Natura 2000 + 21.436 m² privépark voor de bewoners + 3.906 m² privétuinen en -terrassen
- Fietsenstallingen: 122 overdekte plaatsen buiten + 320 binnenplaatsen
- 4 laadpalen voor elektrische auto's en voorzieningen voor latere aansluiting

Eigenaars

- Fase 1 : Atenor
- Fase 2 : Atenor (80%) en Immobilière du Cerf (20%)

Architecten

MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU

Aanvang van de werken

- Fase 1 : 2017
- Fase 2 : 2023

Einde van de werken

- Fase 1 : 2019
- Fase 2 : 2026

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie dankzij het 'low tech & energy' systeem (lucht/water-warmtepompen, energieopslag in warm water)
- Ventilatie met warmteterugwinning
- Beoogde prestatie: 45 kWh/m² (ofwel 47% lager dan de nZEB-vereisten)



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen



Circulariteit stimuleren

- Maximaal gebruik van de aanwezige aarde op de site om het afvoeren ervan te beperken
- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Nabijheid van het station
- Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
- Fietsenstallingen
- Laadpalen voor elektrische wagens



Innovatie promoten

- Anticiperen op klimaatveranderingsrisico's (bijkomende stormbekkens om overstromingen te vermijden)



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Ondersteuning van zachte mobiliteit
- Kwaliteitsvolle groene zones



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- Bevorderen van de biodiversiteit bij de aanleg van de omgevingsruimtes en de tuinen
- Multifunctioneel stadspark met bewoning (residentieel, rust- en verzorgingstehuis)

Beoogde certificeringen

Ecowijk

ONZE PROJECTEN TEAMS IN EUROPA



BOUWPROJECT

VERHEESKADE I

Verheeskade I is het eerste vastgoedproject van Atenor op de Nederlandse markt. Het beoogde project zal bestaan uit twee torens voor 562 studentenflats en 357 appartementen, in combinatie met een commerciële benedenverdieping om de site een extra boost te geven. De plannen van Verheeskade I kaderen in de toekomstvisie van het gemeentebestuur van Den Haag op de ontwikkeling van het Central Innovation District. De gemeente staat in voor de aanleg van een prachtig park rondom de site.

In december 2022 leverde de stad Den Haag de NVU (Nota van Uitgangspunten) af, waarin de toekomstvisie voor de wijk wordt weergegeven. Het project Verheeskade sluit naadloos aan op dit masterplan. De volgende fases vereisen de publicatie van een ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie en het omgevingsinrichtingsplan (dat verwijst naar de geplande openbare parken, tuinen en buitenvoorzieningen).

Verheeskade I en II maken deel uit van de structurele visie van het gemeentebestuur van Den Haag op het Central Innovation District. De projecten voldoen aan de opgesomde eisen, zoals het gebied ontwikkelen en rehabiliteren tot een bruisende, gemengde, duurzame, betaalbare, aangename en inclusieve wijk die zeer vlot bereikbaar is.



Verheeskade 105, 107, 187-197, Den Haag, Nederland

Project

- 55.000 m² woningen en 1.000 m² handelsruimte
- Ca. 750 m² groendaken
- 1.440 beveiligde fietsenstallingen

Eigenaar

TBMB (50% Atenor)

Architecten

Vakwerk Architecten

Aanvang van de werken

T4 2023

Einde van de werken

T4 2025

Beoogde certificeringen



Afstemming op de EU-taxonomie

Conform BENG III

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik Beoogde energieprestatie: 108 kWh/m² (34% lager dan de nZEB-vereisten)



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonne-energie en opslagsysteem van warmte-energie



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang, groendaken ter bevordering van de biodiversiteit, hergebruik van bestaande materialen



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen
- Integratie van deelmobiliteit en dubbel gebruik van de parkeerplaatsen
- Mobiliteitshub



Innovatie promoten

- Nieuwe invulling van de bestaande creatieve, innovatieve hotspot LabS55
- Multifunctionele benedenverdieping afgestemd op de verschillende behoeften van de huurders



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Ontwikkeling van een intergemeentelijk park



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- ± 1.750 m² groendaken
- Groene zone op het dak geschikt voor allerlei activiteiten: sport, tearoom

BOUWPROJECT

VERHEESKADE II

Het project Verheeskade II vormt de uitbreiding van Verheeskade I en staat voor een totaal van ongeveer 1.800 wooneenheden en handelszaken. Dit project omvat de afbraak van de verouderde opslagplaatsen en de bouw van nieuwe appartementen, met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de omgeving en de dynamiek van de wijk.

In december 2022 leverde de stad Den Haag de NVU (Nota van Uitgangspunten) af, waarin de toekomstvisie voor de wijk wordt weergegeven. Het project Verheeskade II sluit naadloos aan op dit masterplan. De volgende fases vereisen de publicatie van een ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie en het omgevingsinrichtingsplan (dat verwijst naar de geplande openbare parken, tuinen en buitenvoorzieningen). Verheeskade I en II maken deel uit van de structurele visie van het gemeentebestuur van Den Haag op het Central Innovation District. De projecten voldoen aan de opgesomde eisen, zoals het gebied ontwikkelen en rehabiliteren tot een bruisende, gemengde, duurzame, betaalbare, aangename en inclusieve wijk die zeer vlot bereikbaar is. Het programma voor de komende decennia voorziet in de bouw van ruim 20.000 nieuwe woningen en meer dan 600.000 m² kantoren in het Central Innovation District.



Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, Den Haag, Nederland

Project

- 125.000 m² woningen en 10.000 m² handelsruimte
- ± 1.750 m² groendaken
- Beveiligde fietsenstallingen: te bepalen

Eigenaar

Laakhaven Verheeskade II BV (50% Atenor)

Architecten

Vakwerk Architecten (masterplan), ZUS (Zones Urbaines Sensibles)

Aanvang van de werken

T4 2024

Einde van de werken

T4 2027

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik dankzij geothermie en warmtepompen



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen en opslagsysteem van warmte-energie



Circulariteit stimuleren

- Recyclage van het beton op de site, bestemd voor de nieuwbouw
- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Integratie van deelmobiliteit en dubbel gebruik van de parkeerplaatsen



Innovatie promoten

- Multifunctionele benedenverdieping afgestemd op de verschillende behoeften van de huurders



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Multifunctionele benedenverdieping afgestemd op de behoeften: sport- en verzorgingsfaciliteiten, bars en restaurants, daktuinen ... en een uitgestrekt, volledig nieuw aangelegd stadspark



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Groendaken
- Verkeersluwe zone

Beoogde certificeringen



Afstemming op de EU-taxonomie

Conform BENG III

BOUWPROJECT

CLOCHE D'OR

Cloche d'Or biedt een campus met 34.000 m² kantoorruimte die voldoet aan de hoogste eisen op het vlak van milieu en comfort. Gelegen in het hart van de zakenwijk Cloche d'Or kan het project troeven uitspelen als uitstekende zichtbaarheid en ideale ligging dicht bij de toekomstige tramlijn.

De site biedt naast een rechtstreekse toegang tot de belangrijkste verkeersassen ook een uitwisselingsplatform voor zachte mobiliteit. In maart 2022 werd met PwC een overeenkomst ondertekend voor de verhuur van de volledige campus. Eind maart 2022 werd de bouwvergunningsaanvraag ingediend. Zodra de huidige gebruiker (Renault) de site verlaat, zullen de werkzaamheden van start gaan. De oplevering van de gebouwen is gepland voor juli 2027. Het project is opgevat als een landmark waar efficiënte samenwerking en ontplooiing van de gebruikers hoog staan aangeschreven. De campus is ook bedoeld als leef- en ontmoetingsplaats. Centraal in het project komt er een heus dorpsplein waar de gebruikers evenementen kunnen organiseren zoals een kerstmarkt, een 'summer party', teambuildingsactiviteiten enz.



2 rue Robert Stumper, Luxembourg-Stad, Groothertogdom

- Project**
- 34.000 m² kantoren
 - 3.463 m² groenzones, 5.700 m² terrassen
 - 50 fietsenstallingen, 306 laadpalen voor elektrische voertuigen
- Eigenaar**
Cloche d'Or Development SA
(50% Atenor - 50% Codip)
- Architecten**
Moreno Architecture & Associés / A2M
- Aanvang van de werken**
T3 2024
- Einde van de werken**
T2 2027

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Reeds verhuurd tijdens de ontwerpfase
- Volledig verhuurd voordat de vergunningsaanvraag werd ingediend

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik
- Beoogde energieprestaties:
 - Gebouw A: 54 kWh/m² (21% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw B: 51 kWh/m² (15% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw C: 54 kWh/m² (20% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw D: 83 kWh/m² (20% lager dan de nZEB-vereisten)
- Stadverwarmingsnet
- Centraal aangestuurd en beheerd naargelang de bezetting
- Toestellen met een laag vermogen

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (± 1.450 m²)

Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen dankzij de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
- Regenwateropvang en -gebruik

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- Architectuurwedstrijden met specifieke vereisten

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Nieuw concept inzake werkomgeving en comfort met integratie van verschillende persoonsgebonden diensten, auditorium, restaurants, bakkerij, espressobar, fitness, conciërgedienst, reisagentschap, schoonheidssalon, bankservice, zaal voor sport, yoga en ontspanning.
- Voorgevel van extra helder glas om de natuurlijke kleuren in het gebouw te benadrukken
- Aanleg van een park en groene terrassen

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een vervuilde site
- Inrichting van een 'dorpsplein', omgeven door terrassen, ter versterking van de dynamiek (bv. kerstmarkt die voor het publiek toegankelijk is)

Streven naar internationale uitstraling

- Internationale architectuurwedstrijd
- Internationaal vermaarde huurder

Beoogde certificeringen

- EU Afstemming op de EU-taxonomie
- BREEAM OUTSTANDING
- WELL Core & Shell: Platinum

BOUWPROJECT

TWIST

Het project Twist is ontworpen als een huizenblok met op de benedenverdieping winkels en kantoren. Daarop komen aan de ene kant een woongebouw van 9 verdiepingen en aan de andere kant een kantoorgebouw van 5 verdiepingen.

Het project is een groot commercieel succes mede door zijn uitzonderlijke ligging in het hart van de wijk Square Mile, centraal in Belval. Alle appartementen zijn reeds verkocht en de volledige kantoorruimte is verhuurd aan de Luxemburgse overheidsinstelling Statec.



Boulevard du Jazz en Boulevard de la Recherche, Belvaux (Sanem), Groothertogdom Luxemburg



- Project**
- Gemengd project: 10.100 m² kantoren, 4.337 m² woningen en 735 m² handelszaken
 - 400 m² groenzones
 - 1.100 m² groendaken
 - 10 fietsenstallingen met mogelijke uitbreiding tot 50 fietsen met wachtinstallaties voor e-bikes
 - 201 ondergrondse parkeerplaatsen
 - 2 laadpalen met dubbele aansluiting (basisuitvoering) en mogelijke uitbreiding in de toekomst tot 19 laadpalen met dubbele aansluiting

- Eigenaar**
Atenor Luxembourg (100% Atenor)
- Architecten**
Steinmetzdemeyer Architecten Urbanistes
- Aanvang van de werken**
T2 2021
- Einde van de werken**
T2 2024

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 114 kWh/m² (45% lager dan de nZEB-vereisten)
- Warmte-energie van het stadsverwarmingsnet
- Specifiek gevelontwerp dat op elk moment van de dag optimaal inspelt op de zoninval

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Station op minder dan 5 minuten stappen
- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (229 m²)

Circulariteit stimuleren

- Gebruik van regenwater

Beoogde certificeringen

- EU Afstemming op de EU-taxonomie
- BREEAM EXCELLENT
- WELL Core & Shell: Platinum

NIEUWBOUW

SQUARE 42

Square 42 biedt 20.350 m² kantoren, verspreid over 7 verdiepingen, en aangevuld met handelsruimten en een restaurant op de benedenverdieping. Het project in hartje Belval springt in het oog door zijn architecturale uitstraling met zowel verwijzingen naar het industriële erfgoed (metallurgie) van de site als toekomstgerichte elementen.

Square 42 biedt met zijn grote rooftop, talloze terrassen, patio, loggia's, wandelpromenades enz. een werkomgeving die het welbevinden en comfort van de gebruikers bevordert. De parametrische gevel is ontworpen om daglicht binnen te laten en tegelijkertijd oververhitting in de zomermaanden te voorkomen. Als smart building biedt Square 42 zijn gebruikers een hele reeks diensten en toepassingen die het leven in de verschillende ruimtes aangenamer maken. De site is uiterst gunstig gelegen voor pendelaars dankzij de vele bushaltes in de buurt en het station op amper 5 minuten wandelafstand.



Project

- Gemengd project: 20.350 m² kantoren en 1.250 m² handelsruimte
- 225 m² rooftop
- 60 fietsenstallingen
- 215 parkeerplaatsen
- 4 laadpalen met dubbele aansluiting voor elektrische voertuigen

Eigenaar
Square 42 SA (100% Atenor)

Architecten
A2M en Moreno Architecture

Aanvang van de werken
T4 2023

Einde van de werken
2026

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie op de site
- Beoogde prestatie: 85 kWh/m² (ofwel 49% lager onder de nZEB-vereisten)
- Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet
- Specifiek gevelontwerp om de zoninval maximaal te benutten op elke moment van de dag

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Station op minder dan 5 minuten stappen
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- Digitale applicaties voor de toekomstige smart building-gebruikers

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige industriële site

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen dankzij de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
- Gebruik van regenwater
- De bouwstructuur is zodanig ontworpen dat de opening tussen twee verdiepingen mogelijk is, wat de flexibiliteit bevordert

Beoogde certificeringen

- EU** Afstemming op de EU-taxonomie
- BREEAM** BREEAM EXCELLENT
- WELL** WELL Core & Shell Gold

BOUWPROJECT

LOT 48

Lot 48 - laatste perceel in de projectontwikkeling van Central Square in Belval - heeft als doel het middelpunt te worden van het hele voetgangersgebied van het Central Square en één van de mijlpalen van het nieuwe Place des Bassins.

Na de door Agora georganiseerde oproep tot kandidaatstelling voor de verkoop van het terrein, werd Atenor in samenwerking met ARHS Group uitgeroepen tot winnaar. Aansluitend op deze selectie beslisten de partners, verenigd in de vennootschap Square 48 SA, om op 15 december 2022 de verkoopovereenkomst voor het genoemde perceel te ondertekenen voor de ontwikkeling van meer dan 7.600 m² kantoren in combinatie met een handelsruimte op de gelijkvloers van het gebouw. De ondertekening van de verkoopovereenkomst gaat gepaard met de sluiting van een 10-jarige vaste huurovereenkomst met Arhs Developments SA voor het gebruik van de volledige kantoorruimte.

Atenor zal samen met Agora een internationale architectuurwedstrijd organiseren voor het ontwerp van een iconisch gebouw dat op het vlak van duurzaamheid en comfort voor de gebruikers als voorbeeldproject kan gelden.



Project

- 7.600 m² Kantoren
- 300 m² handelsruimte

Eigenaars
Square 48 SA
(50% Atenor, 50% NAOS 2 SCSp)

Architecten
N/A

Aanvang van de werken
T3 2024

Einde van de werken
T4 2026

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Ondertekening van een huurovereenkomst voor 10 jaar, meteen bij aankoop van het terrein

Streven naar internationale uitstraling

- Internationale architectuurwedstrijd

Beoogde certificeringen

- EU** Afstemming op de EU-taxonomie

BOUWPROJECT

PERSPECTIV'

Leven, wonen, werken, ontspannen, bewegen: Perspectiv' gezamenlijk ontwikkeld door Atenor en Tracol Immobilier. Het project combineert ruimtes om te wonen, te werken, te ontspannen en te sporten tot een meesterwerk dat volledig inspeelt op de stadsvernieuwingsambitie van de stad Esch-sur-Alzette.

Perspectiv' is een schoolvoorbeeld van stedelijke rehabilitatie, ideaal gelegen aan de ingang van de stad en op 5 minuten van Belval. De site is bereikbaar via het fietspad en de toekomstige tramlijn die Esch met Luxemburg zullen verbinden. Perspectiv biedt een dynamische en gemengde omgeving van 68.000 m² waar woningen, kantoren, winkels, horeca en ontspannings- en recreatiefaciliteiten elkaar zullen versterken. Het project voorziet eveneens in de bouw van een sporthal en het Musée National des Sports.



Rue Jos Kieffer, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg

Project

- 37.200 m² woningen, 9.700 m² kantoren, 8.140 m² handelsruimte, 3.070 m² voor tertiaire activiteiten en/of vrije beroepen.
- 8.650 m² openbare voorzieningen
- Uitgestrekte groenzones en een esplanade die toegankelijk is voor het publiek
- 405 fietsenstallingen, 20 laadpalen (honderden wachtinstallaties voor laadpalen)

Eigenaars

Lankelz Foncier sàrl
(50% Atenor – 50% Tracol Immobilier)

Architecten

Wilmotte & QBuild



Lot 1 (Noord en Zuid)

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Lot 1 – Noord**
- Nul fossiele energie in gebruik Beoogde energieprestaties:
 - Sporthal: 109 kWh/m² (25% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Museum: 71 kWh/m² (17% lager dan de nZEB-vereisten)

- Lot 1 – Zuid**
- Nul fossiele energie in gebruik
 - Beoogde energieprestaties:
 - Gebouw L: 75 kWh/m² (28% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouwen NOPQ: 75 kWh/m² (27% lager dan de nZEB-vereisten)



Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen door de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Door zijn ligging biedt Perspectiv' een brede waaier aan mobiliteitsmogelijkheden: onmiddellijke nabijheid van de snelweg en vlakbij de toekomstige hogesnelheidstramlijn en het fietspad dat Esch Belval met Luxemburg zal verbinden
- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Revalorisation d'un site pollué
- Project mixte réunissant: unités résidentielles, commerces, bureaux, hall des sports, le futur Musée National des Sports, autour d'espaces publics



Beoogde certificeringen

- Afstemming op de EU-taxonomie

Lot 1

- 10.560 m² woningen, 8.640 m² uitrustingen en 7.400 m² handelsruimte, 2.020 m² voor tertiaire activiteiten
- 103 fietsenstallingen en 20 laadpalen voor elektrische voertuigen
- Aanvang van de werken: T3 2023
- Einde van de werken: 2026

Aanvang van de werken

T3 2023

Einde van de werken

2026

Lot 2

- 9.686 m² kantoren en tertiaire activiteiten
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen naargelang de voortgang van het project

Aanvang van de werken

Te bevestigen

Einde van de werken

Te bevestigen

Lot 3

- 16.500 m² woningen, 440 m² ruimte voor vrije beroepen
- 168 fietsenstallingen en wachtinstallaties voor laadpalen voor elektrische voertuigen

Aanvang van de werken

T3 2024

Einde van de werken

T1 2027

Lot 4

- 10.100 m² woningen, 730 m² handelsruimte, 600 m² ruimte voor vrije beroepen
- 134 fietsenstallingen en wachtinstallaties voor laadpalen voor elektrische voertuigen

Aanvang van de werken

T2 2024

Einde van de werken

Einde 2026

Loten 3 en 4

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Nul fossiele energie in gebruik Warmtepomp



Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen dankzij de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Door zijn ligging biedt Perspectiv' een brede waaier aan mobiliteitsmogelijkheden: onmiddellijke nabijheid van de snelweg en vlakbij de toekomstige hogesnelheidstramlijn en het fietspad dat Esch Belval en Luxemburg zal verbinden
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een vervuilde site
- Gemengd project met wooneenheden, handelszaken, kantoren, een sporthal en het toekomstige Musée National des Sports, ingeplant rondom openbare ruimtes



Beoogde certificeringen

- Afstemming op de EU-taxonomie

BOUWPROJECT

COM'UNITY

Aan de oevers van de Seine, bij het binnenrijden van Bezons, ontwikkelt Atenor een gedurfd project met 37.300 m² ruimte voor kantoren en diensten. De architectuur van het project is van de hand van het agentschap Skidmore, Owings and Merrill. De interieurinrichting werd dan weer toevertrouwd aan het kabinet Alberto Pinto. Com'Unity is rechtstreeks verbonden met La Défense en het centrum van Parijs dankzij de nieuwe tramlijnen.

De twee vleugels van het gebouw zijn met elkaar verbonden via een ruime binnenplaats. Lichtrijke, moduleerbare en flexibele ruimtes, groendaken, terrassen, binnentuinen, een cafetaria, een fitnessruimte met sauna en hammam, een auditorium, lounges, een conciërgedienst ... Dit alles in een totaalconcept dat prestaties verzoent met comfort. Om de zachte mobiliteit te promoten zijn eveneens 198 fietsenstallingen voorzien. Het gebouw werd in oktober 2021 opgeleverd en alle opmerkingen werden opgeheven in oktober 2022.



1-3 rue Emile Zola, Bezons (regio Parijs), Frankrijk

Project

- 37.300 m² kantoren en diensten
- 2.000 m² groene ruimtes, 500 m² terrassen
- 198 fietsenstallingen, 38 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

BDS une fois SAS (99,7% Atenor en 0,3% HRO)

Architecten

SRA/SOM

Aanvang van de werken

Oktober 2018

Einde van de werken

Oktober 2021

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 71 kWh/m² (43% lager dan de nZEB-vereisten)
- Warmtepompen voor een verwarmingssysteem met nulverbruik van fossiele brandstoffen



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Zeer hoge WELL-score met Label health & safety Rating



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Volledige inpassing van het project in zijn omgeving, zowel vanuit esthetisch oogpunt (schaduw, uitstraling) als wat lokale verankering en beperking van overlast betreft (samenwerking met lokale ondernemingen, aandacht voor biodiversiteit, beperkte impact op het verkeer)



Beoogde certificeringen

- Afstemming op de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT



WELL Platinum

HQE 10 sterren – UITZONDERLIJK

BOUWPROJECT

U'MAN

Aansluitend op het Com'Unity-project zal Atenor met U'Man 27.800 m² ruimte ontwikkelen voor kantoren en diensten in een omgeving die verfraaid is met terrassen en binnentuinen. Doel van het project: een bedrijvent centrum uitbouwen dat werknemers ruimtes aanbiedt die ingericht zijn als schitterende leefplaatsen.

Ideaal gelegen aan de ingang van de stad Bezons en rechtstreeks verbonden met La Défense en het centrum van Parijs dankzij de nieuwe tramlijnen. Com'Unity en U'Man vertegenwoordigen een unieke campus van kantoren, ruimtes voor diensten en ontspanning midden in het nieuwe zakencentrum Port de Bezons.



Rue Jean Jaurès, Bezons (regio Parijs), Frankrijk

Project

- 25.500 m² kantoren, 2.300 m² diensten
- 2.000 m² groenzones en 600 m² terrassen
- 169 beveiligde fietsenstallingen, 30 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

BDS deux fois SAS (100% Atenor)

Architecten

SRA / SOM

Aanvang van de werken

T3 2024

Einde van de werken

T1 2027

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 72 kWh/m² (42% lager dan de nZEB-vereisten)
- Warmtepompen voor verwarmingssysteem met nulverbruik van fossiele brandstoffen



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Volledige inpassing van het project in zijn omgeving, zowel vanuit esthetisch oogpunt (schaduw, uitstraling) als wat lokale verankering en beperking van overlast betreft (samenwerking met lokale ondernemingen, aandacht voor biodiversiteit, beperkte impact op het verkeer)



Beoogde certificeringen

- Conform de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT



WELL Gold

HQE : 11 sterren – UITZONDERLIJK

RENOVATIE

VICTOR HUGO 186

Victor Hugo geldt als voorbeeldproject op het vlak van renovatie. De ontwikkelingsstrategie van Atenor bestaat erin een voormalig woongebouw om te vormen tot kantoren, met behoud van het historisch erfgoed van het pand. Met dit project wil de projectontwikkelaar een heringericht kantoorgebouw van het ‘Prime’-type aanbieden, dat inspeelt op de marktvraag van deze prestigieuze wijk in Parijs.

Het project is ideaal gelegen in de avenue Victor Hugo (16^e arrondissement), in het hart van het Quartier Central des Affaires (Q.C.A), de centrale zakenwijk van Parijs. Ondernemingen die hun kantoren in dit arrondissement vestigen, profiteren van de vlotte bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de talloze faciliteiten. Sportinfrastructuur zoals Roland Garros en het Parc des Princes, de vele historische locaties en de aanwezigheid van talloze winkels dragen bij tot de aantrekkingskracht van deze wijk.

Bij de reconversiewerken wordt niet geraakt aan de prachtige historische gevel. Na de werken zal het heringerichte gebouw werkplekken bieden die comfort en welzijn hoog in het vaandel dragen. De bouwvergunning werd ingediend op 22 december 2022. Op 23 december 2022 werd de huurovereenkomst (in toekomstige staat van voltooiing) ondertekend voor de volledige oppervlakte.



Rue Victor Hugo, Parijs, (16^e arrondissement), Frankrijk

- Project**
- 6.439 m² kantoren
 - 100 m² groene ruimtes, 173 m² terrassen
 - 22 fietsenstallingen

Eigenaar
186 Victor Hugo SAS (100% Atenor)

Architecten
Cabinet Bouchaud

Aanvang van de werken
T3 2023

Einde van de werken
T1 2025

HIGHLIGHTS

- 

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

 - Ondertekening van de huurovereenkomst in toekomstige staat van voltooiing, vóór aanvang van de renovatiewerken
- 

Uitstoot verminderen

 - Nul fossiele energie in gebruik Beoogde energieprestatie: 67,8 kWh EP/m² (-54% ten opzichte van de huidige waarde)
 - Gebruik van geothermie en warmtepompen voor verwarming en koeling
- 

Hernieuwbare energie gebruiken

 - Installatie van geothermie om de vraag naar verwarming en airco volledig in te lossen
- 

Circulariteit stimuleren

 - Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
 - Integratie van herbruikbare materialen in het concept van het gebouw
- 

Ondersteuning van zachte mobiliteit

 - Beveiligde fietsenstallingen
- 

Innovatie promoten

 - Gebruik van geothermie om de ruimtes te optimaliseren
 - Eerste ‘groene’ lening in Frankrijk (€ 45 miljoen over 5 jaar bij de Banque Populaire Rives de Paris)
- 

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

 - Bijkomende inspanningen voor loodverwijdering uit de materialen (verf, plafonds ...)
 - Inrichting van een ontspanningsruimte
- 

De stedelijke leefomgeving verbeteren

 - Végétalisation de la parcelle afin de créer un poumon vert ainsi qu'un îlot de fraîcheur urbain

- Beoogde certificeringen**
-  Afstemming op de EU-taxonomie
 -  BREEAM RFO EXCELLENT
 -  WELL Gold
 - WiredScore : Silver
 - HQE : 8 sterren - Excellent

BOUWPROJECT

WELLBE

Atenor zette in 2019 haar eerste stappen op de Portugese vastgoedmarkt met de lancering van het WELLBE-project. WELLBE staat voor een grootschalig project van 30.000 m² kantoren en handelszaken in het hart van de wijk waar de Wereldtentoonstelling van 1998 plaatsvond, nu Parque das Nações genoemd.

WELLBE onderscheidt zich door architecturale kwaliteiten waarin ecologie de boventoon voert. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een openbaar park, groene privéterrassen en talrijke tuinen. De site beschikt bovendien over rechtstreekse aansluitingen op het openbaar vervoer, meer bepaald het metronetwerk en het treinstation dat de stad Lissabon verbindt met Porto.

De uitvoeringsvergunning werd afgeleverd in mei 2022 en de saneringsvergunning volgde in december 2022.

De bouwwerken gingen van start in januari 2023



Avenues Mediterrâneo, Dom João II, Ulisses en Passeio Báltico, Lissabon, Portugal

- Project**
- 27.850 m² kantoren en 1.250 m² handelsruimte
 - 1.000 m² openbaar park en 700 m² groene privéterrassen
 - ± 150 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar
Tage Une Fois (100% Atenor)

Architecten
S+A en A2M

Aanvang van de werken
Januari 2023

Einde van de werken
T4 2024

HIGHLIGHTS

- 

Uitstoot verminderen

 - Beoogde energieprestatie: 105 kWh/m² (51% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet
 - Specifiek gevelontwerp dat op elk moment van de dag optimaal inspeelt op de zoninval (om oververbruik van verwarming of airco te vermijden)
- 

Innovatie promoten

 - Eerste kantoorgebouw met passiefcertificering in Portugal
- 

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

 - Ontspanningszaal, sportzaal, ruime buitenruimtes, restaurant
 - De gebruikers kunnen via het intranet van het gebouw op een ‘WELL-platform’ informatie vinden over evenementen die in het gebouw plaatsvinden, over de lucht- en waterkwaliteit en talloze andere zaken. Het platform geeft hen tevens toegang tot een kennisbibliotheek over welzijn.
 - Wifi beschikbaar in alle gemeenschappelijke ruimtes – ook buiten – zodat de gebruikers alle ruimtes als werkomgeving kunnen gebruiken.
- 

Hernieuwbare energie gebruiken

 - Zonnepanelen (300 m²)
- 

Circulariteit stimuleren

 - Lagere milieu-impact van de materialen door de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
- 

Ondersteuning van zachte mobiliteit

 - Fietsenstallingen
 - Laadpalen voor elektrische wagens
- 

De stedelijke leefomgeving verbeteren

 - Rehabilitatie van een voormalige industriële site

- Beoogde certificeringen**
-  Afstemming op de EU-taxonomi
 -  BREEAM EXCELLENT
 -  WELL Platinum
 - Passiefhuis
 - WiredScore : Gold

BOUWPROJECT

CAMPO GRANDE

In september 2022 verwierf Atenor het bedrijf MULTI39 dat een recht van opstal heeft op een terrein van 8.373 m² op de site Campo Grande in Lissabon. Verder is er voor MULTI39 ook al een bouwvergunning voor een gebouw van ongeveer 14.900 m² kantoren en 450 m² handelsruimte.

Het project is gelegen in de wijk Campo Grande, naast het stadion van Sporting Football Club Lissabon en de universiteit, in het hart van één van de meest ambitieuze wijken van Lissabon. Het toekomstige gebouw bevindt zich aan een multimodaal knooppunt, nabij het metrostation Campo Grande en naast één van de belangrijkste busstations van de stad. Doel: een gebouw afleveren dat zodanig is ontworpen dat het maximaal inspeelt op de milieunormen en de marktvraag.



Rua Cipriano Dourado,
Lissabon, Portugal

Project

- 14.900 m² kantoren en 450 m² handelsruimte
- ± 2.000 m² groenzones (openbaar en privé)
- Talrijke fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Tage Deux Fois (100% Atenor)

Architecten

CPU

Aanvang van de werken

T2 2023

Einde van de werken

T1 2026



BOUWPROJECT

ORIENTE

In september 2022 kon Atenor een volgende aanwinst aan haar portefeuille in Lissabon toevoegen: Oriente. Het project dat zich tegenover het treinstation Oriente aan de ingang van het Parque das Nações bevindt, beoogt de bouw van een nieuw kantoor – en winkelproject. Opnieuw een mooi voorbeeld van stadsvernieuwing!

Oriente is ideaal gelegen in een gemengde wijk met moderne kantoren, woningen, handelszaken, een winkelcentrum, de internationale beurs van Lissabon, een concertzaal ...

Dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer (metro, trein, bus) is deze locatie naadloos verbonden met het centrum van Lissabon en de rest van Portugal.

Na de afbraak van de huidige, verouderde gebouwen zal Oriente oprijzen als een gemengd project van kantoren (6.750 m²) en handelsruimte (1.750 m²). Broadway Maylan kwam als winnaar van de architectuurwedstrijd uit de bus. Het is de bedoeling Oriente uit te bouwen als een landmark dat de toegang tot het Parc des Nations zal markeren door architecturale uitmuntendheid te combineren met de hoogste milieunormen.



Avenida de Berlim 10,
Lissabon, Portugal

Project

- 6.750 m² kantoren en 1.750 m² handelsruimte
- 1.500 m² terrassen / groendaken
- Het gebouw zal ± 40 laadpalen ter beschikking stellen

Eigenaar

Oriente Une Fois (100% Atenor)

Architecten

Broadway Maylan

Aanvang van de werken

T3 2024

Einde van de werken

T1 2027



RENOVATIE

AM WEHRHAHN

Het project Am Wehrhahn in het centrum van Düsseldorf omvat de renovatie van een supermarkt en de bouw van 33 wooneenheden. Het project is gelegen aan één van de belangrijkste verkeersaders van het stadscentrum ‘Am Wehrhahn’, vlak bij een metrostation en op wandelafstand van de beroemde winkelstraat Königsallee.

Met het renovatieprogramma van de supermarkt streeft Atenor naar een opwaardering van de ecologische waarde van de site. De werken zijn al in uitvoering en zitten op schema. De bouw van de nieuwe wooneenheden verloopt geheel volgens de planning. De interne groendaken versterken de milieuwaarde van dit project. De voltooiing van de werken tegen is gepland voor eind juli 2023 voltooid zijn.



Woningen

HIGHLIGHTS



- Uitstoot verminderen**
- Beoogde energieprestatie: 20 kWh/m² (56% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Aansluiting op performant stadsverwarmingsnet



- Circulariteit stimuleren**
- Maximaal gebruik van duurzame materialen



- Ondersteuning van zachte mobiliteit**
- Nabijheid van een metrostation
 - Fietsenstallingen



- Innovatie promoten**
- Huurder NUMA - marktleider in de sector van geconnecteerde appartementen die uitgerust zijn met state-of-art technologie



- Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen**
- Verhuurd aan een makelaar gespecialiseerd in verhuur van appartementen voor middellange of lange verblijfsduur



- De stedelijke leefomgeving verbeteren**
- Aanleg van een groendak tussen de verschillende delen van het gebouw
 - Bijsturing van de stedelijke doorstroming door de lege ruimte op te vullen binnen de perimeter van het bestaande huizenblok dat dateert van de Tweede Wereldoorlog
 - Inpandig groendak van ± 500 m²

Beoogde certificeringen
Voldoen aan EV 2016

Handelszaken

HIGHLIGHTS



- Uitstoot verminderen**
- Beoogde energieprestatie: 89 kWh/m² (1% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Aansluiting op performant stadsverwarmingsnet



- Circulariteit stimuleren**
- Maximaal gebruik van duurzame materialen



- Ondersteuning van zachte mobiliteit**
- Nabijheid van een metrostation



- Innovatie promoten**
- De supermarkt REWE biedt Pick&Go aan, een innovatief winkelconcept met geconnecteerde camera's



- De stedelijke leefomgeving verbeteren**
- Rehabilitatie van een verouderde handelsruimte die niet langer voldeed aan de marktvereisten
 - Afgesloten leveringszone (tot voorheen open) om geluidsoverlast in de buurt te voorkomen

Beoogde certificeringen
Voldoen aan EV 2016



Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Duitsland

Project

- 2.900 m² woningen en 1.345 m² handelszaken
- 500 m² groendaken
- 12 beveiligde fietsenstallingen
- 4 laadpalen voor elektrische ‘voertuigen’ (15 parkeerplaatsen met voorziening voor latere aansluiting)

Eigenaar

Wehrhahn Estate SA (100% Atenor)

Architecten

MSP Architekten

Aanvang van de werken

T2 2020

Einde van de werken

T3 2023 (handelszaken)
T3 2023 (woningen)

BOUWPROJECT

PULSAR

Pulsar , het eerste kantoorproject van Atenor in Düsseldorf, omvat de bouw van 14.000 m² kantoren in een levendige universiteitswijk in volle evolutie. Om de dynamiek in het buurtleven te stimuleren komen er op de benedenverdieping handelszaken en een fitnesscentrum.

Het project is ideaal gelegen op wandelafstand van het metrostation ‘Heinrichstraße’ en het kruispunt van het zogenaamde ‘Mörsenboicher Ei’. Deze toplocatie recht tegenover de befaamde ARAG-toren bezorgt Pulsar een uitstekende zichtbaarheid. Het project werd in oktober 2022 officieel voorgesteld door burgemeester Stephan Keller tijdens de beurs EXPO Real (München) en lokte sindsdien enthousiaste reacties uit. De definitieve bouwvergunning werd in december 2022 verkregen, waardoor de werken in het eerste kwartaal van 2023 van start kunnen gaan.



Heinrichstraße 169, Düsseldorf, Duitsland

Project

- 14.000 m² kantoren
- 580 m² groene terrassen en 1.500 m² binnentuinen
- 109 beveiligde fietsenstallingen
- 75 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

NRW Développement (100% Atenor)

Architecten

HPP Architekten

Aanvang van de werken

T1 2023

Einde van de werken

T4 2024

HIGHLIGHTS



- Uitstoot verminderen**
- Nul fossiele energie in gebruik (warmtepompsysteem)
 - Beoogde energieprestatie: 76 kWh/m² (30% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Mechanische koeling en natuurlijke koeling (‘s nachts) van het gebouw



- Hernieuwbare energie gebruiken**
- Zonnepanelen (235 m²)



- Circulariteit stimuleren**
- Renovatie met geoptimaliseerd hergebruik van de bestaande gebouwschil en structuur
 - Toekomstbestendig: flexibele multi-tenant structuur voor een betere moduleerbaarheid
 - Optimalisering van de milieueffecten van de materialen op basis van hun levenscyclus
 - Regenwateropvang



- Ondersteuning van zachte mobiliteit**
- Ligging recht tegenover een metrostation
 - Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



- Innovatie promoten**
- Smart-ready gebouw: backbonenetwerk voor een vlottere connectiviteit en de aansluiting op nieuwe apparatuur en verlichting met behulp van PoE-technologie



- Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen**
- Gedeelde tuin midden in het project voor gezamenlijk gebruik door alle huurders
 - Drie grote rooftops



- De stedelijke leefomgeving verbeteren**
- Rehabilitatie van een terrein dat lange tijd onbenut en afgesloten is geweest, dankzij het nieuwe gebouw en de bijbehorende kwaliteitsvolle groenzones
 - Afhankelijk van de vraag van de gemeenschap kunnen de ruimtes op de benedenverdieping gemakkelijk worden aangepast aan verschillende functies (fitnesscentrum, handelszaken, kantoor ...)

Beoogde certificeringen



Afstemming op de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT



WELL Gold

WiredScore : GOLD

BOUWPROJECT

LAKE SIDE

Het Lakeside-project omvat een kantoorgebouw van 26.500 m² dat beantwoordt aan de strengste criteria op het vlak van duurzaamheid. De kantoorruimtes worden aangevuld met een breed gamma van faciliteiten zoals een eetruimte, een koffiebar, fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Lakeside is prachtig gelegen middenin een groene ruimte, recht tegenover een prachtig meer. Het project kadert in een masterplan dat de universiteitswijk van Warschau nieuw leven moet inblazen. Om het fietsgebruik aan te moedigen staan er douches, kleedruimtes met lockers en waterrijfaciliteiten ter beschikking van de gebruikers. De bouwvergunning werd op 8 februari 2022 afgeleverd. De eerste huurovereenkomst werd in oktober 2021 ondertekend met HPE voor een oppervlakte van ongeveer 1.870 m².



Szturmowa 2 (district Mokotow), Warschau, Polen

- Project**
- 26.500 m² kantoren en voorzieningen
 - 4.200 m² groenzones en tuinen, 255 m² terrassen
 - 134 fietsenstallingen
 - 16 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar
Haverhill Investments sp z.o.o. (100% Atenor)

Architecten
Grupa 5

Aanvang van de werken
T1 2022

Einde van de werken
T3 2023

RENOVATIE

UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

UBC II sluit aan bij het nabijgelegen Lakeside. Het nieuwe UBC II-project behelst de grootschalige renovatie van het bestaande gebouw om finaal een modern complex te kunnen aanbieden met een hoge energie-efficiëntie.

Dit gebouw met uitzicht op het meer is gelegen in een bruisende universiteitswijk en bleef tot op heden onaangeroerd. Het wordt momenteel verhuurd aan toonaangevende bedrijven zoals Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology en Emerson Process Management. Het ontwerpproces in het kader van de totaalrenovatie vordert gestaag en heeft circulariteit als centraal thema. Doel: moderne, energie-efficiënte werkruimtes ter beschikking stellen. In 2022 opende UBC II de deuren voor de stichting Ocalenie, die Poolse lessen aanbiedt aan Oekraïense vluchtelingen.



Szturmowa 2A (district Mokotow), Warschau, Polen



- Project**
- 20.500 m² kantoren
 - 500 m² groenzones, 1.000 m² terrassen
 - Gepland: beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische wagens

Eigenaar
Haverhill Investments sp z.o.o. (100% Atenor)

Aanvang van de werken
2024

Einde van de werken
2025

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Eerste huurovereenkomst ondertekend voordat de vergunning werd afgeleverd

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 159 kWh/m² (13% lager dan de nZEB-vereisten)
- Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
- Integratie van hergebruikte materialen in het concept
- Regenwateropvang

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- Gebruik van slimme app voor een betere monitoring en opvolging van het energieverbruik en van de hulpbronnen

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Aanleg van gemeenschappelijke moestuinen, lucht- en watercontrole enz.

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Bij de uitwerking van het project en het ecologisch concept wordt rekening gehouden met het advies van milieudeskundigen. Het project streeft naar een betere biodiversiteit van de fauna- en florabiotoen op de site.

Beoogde certificeringen

BREEAM OUTSTANDING

WELL Core & Shell: Gold

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 98 kWh/m² (75% lager dan het huidige verbruik)
- Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet

Circulariteit stimuleren

- Hergebruik van de bestaande structuur
- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (300 m²)

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM OUTSTANDING

WELL Core & Shell: Gold

NIEUWBOUW

FORT 7

Met Fort 7 ontwikkelt Atenor in Polen een nieuwe wijk voor gemengd gebruik. Het project behelst 200.000 m² op een site van 14 ha. Ongeveer 5,5 ha van de site is bestemd voor de gerestaureerde gebouwen van het voormalige fort met zijn slotgracht, waar een hotel, kantoorgebouwen, wooneenheden, handelszaken, een school en groenzones worden voorzien.

Fort 7 geniet van een uitstekende bereikbaarheid, in de buurt van de luchthaven Chopin in Warschau. De openbaarvervoermogelijkheden bevinden zich op wandelafstand en de site staat eveneens in verbinding met de voornaamste verkeersaders van de stad. Fort 7 ligt volledig in de lijn van het stadsvernieuwingsconcept van Warschau. De eerste fase van het project omvat de bouw van het hotel, samen met 3 kantoorgebouwen. De woongebouwen en handelsruimtes zullen in de laatste fases worden aangepakt. Sommigen hiervan zullen worden toegewezen aan privédiensten voor appartementenverhuur. Deze nieuwe stadswijk zal unieke, aangename werk- en woonplekken ter beschikking stellen, met een hele reeks diensten op wandelafstand.

Op 20 september 2022 ondertekenden Atenor en Ennismore een overeenkomst voor de vestiging van een Tribe-hotel binnen het Fort 7-project. Tribe staat voor een duurzaam hotelconcept. Tribe biedt hoe dan ook een unieke meerwaarde voor de woon- en werkervaring binnen Fort 7.



Jamesa Gordona Bennetta 12 (district Włochy), Warschau, Polen

- Project**
- 112.500 m² kantoren, 119.700 m² woningen, 12.500 m² voor het hotel en 5.300 m² handelsruimte
 - 4,6 ha groenzones en tuinen
 - 1.250 beveiligde fietsenstallingen

Eigenaar
Brookfort Investments sp z.o.o (100% Atenor)

Architecten
JEMS Architekci

Aanvang van de werken
T1 2024

Einde van de werken
2029



Hotel

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Voor aanvang van de werken: overeenkomst met Ennismore voor de vestiging van een Tribe-hotel

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Terrassen en groene buitenzones die vanuit de gebruikte ruimtes toegankelijk zijn voor de huurders

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige militaire site, inclusief voormalig fort
- De groenzones bestrijken 30% van het terrein

Beoogde certificeringen

BREEAM EXCELLENT

Fase 1

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 106 kWh/m² (3% lager dan de nZEB-vereisten)

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- Prop-tech oplossingen voor smart building

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Groene terrassen en buitenzones die vanuit de gebruikte ruimtes toegankelijk zijn voor de huurders

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige militaire site, inclusief voormalig fort
- De groenzones bestrijken 30% van het terrein

Beoogde certificeringen

BREEAM OUTSTANDING

WELL Gold

WiredScore : Platinum

Laatste fasen

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: conform de eisen op het vlak van EU-taxonomie

Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Beveiligde fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Groene terrassen en buitenzones toegankelijk vanuit de door de huurders gebruikte ruimtes

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Rehabilitatie van een voormalige militaire site, inclusief voormalig fort
- De groenzones bestrijken 30% van het terrein

Beoogde certificeringen

BREEAM EXCELLENT

BOUWPROJECT

ARENA BUSINESS CAMPUS

Het project Arena Business Campus is ontworpen als een heuse miniwijk. De vier met elkaar verbonden gebouwen omvatten 80.000 m² kantoorruimte en handelsoppervlakte.

De campus is ideaal gelegen aan de Hungáriaboulevard in het centrum van de Hongaarse hoofdstad. De vele winkels in de buurt en de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn bijkomende troeven. Dit project springt in het oog door zijn unieke en gedurfde architectuur. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door voetgangersbruggen en buitenpromenades. Verder behelst het concept piazza's, overdekte ruimtes en aangelegde groenzones. Alles in het ontwerp van het project is bedoeld om samenwerking, creativiteit en productiviteit te promoten en in de hand te werken.

Er werden reeds huurovereenkomsten ondertekend met Emerson, Cargill, Heineken Hungary, Berlin Chemie Menarini Hungary, Skintim, Kulcspatikak Pharmacy, NN en VTS waardoor de verhuurgraad momenteel 32,49% bedraagt.



Hungária krt,
Boedapest, Hongarije

Eigenaar
Hungaria Greens KFT (100% Atenor)

Architecten
Vikar & Lukacs

Aanvang van de werken
2018

Einde van de werken
Gebouw A : mei 2020
Gebouwen B, C en D : te bevestigen

Gebouw A
— 21.250 m² kantoren en 2.250 m² handelsruimte
— 947 m² groenzones en tuinen, 793 m² terrassen
— 112 beveiligde fietsenstallingen

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen
• Beoogde energieprestatie: 105 kWh m²
• Stadverwarmingsnet



Circulariteit stimuleren
• Systeem voor opvang en hergebruik van regenwater en zeepwater
• Waterkoelers met koud bronwater



Ondersteuning van zachte mobiliteit
• Fietsenstallingen
• Fietspad aan de voorkant van het gebouw dat naar de stad leidt



Innovatie promoten
• Efficiënte indeling van de oppervlaktes om de te verwerven ruimte te beperken
• Compactere indelingen mogelijk dankzij geavanceerde technieken
• Gezondere werkomgeving voor het personeel (geen symptomen van 'sick building syndrome')
• Regelbare lichtintensiteit in de kantoren



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen
• Voorkeur voor planten die het hele jaar door bloeien
• Grote raampartijen om natuurlijk licht te bevorderen
• Diensten op de benedenverdieping die vanaf de straat voor iedereen toegankelijk zijn



De stedelijke leefomgeving verbeteren
• Voor het publiek toegankelijke binnenpromenades
• Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping



Beoogde certificeringen
BREEAM EXCELLENT



Acces4You Gold



Gebouw B
— 15.250 m² kantoren en 2.000 m² handelsruimte
— 944 m² groenzones, tuinen en 908 m² terrassen
— 80 beveiligde fietsenstallingen

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen
• Beoogde energieprestatie van 92 kWh / m²
• Stadverwarmingsnet



Hernieuwbare energie gebruiken
• 25% hernieuwbare energie met installatie van luchtpompen



Circulariteit stimuleren
• Systeem voor opvang en hergebruik van regenwater en zeepwater



Ondersteuning van zachte mobiliteit
• Fietsenstallingen
• Fietspad aan de voorkant van het gebouw dat naar de stad leidt



Innovatie promoten
• Efficiënte verdeling van de oppervlaktes om de te verwerven ruimte te beperken
• Compactere indelingen mogelijk dankzij geavanceerde technieken
• Gezondere werkomgeving voor het personeel (geen symptomen van 'sick building syndrome')
• Regelbare lichtintensiteit in de kantoren



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen
• Voorkeur voor planten die het hele jaar door bloeien
• Grote raampartijen om natuurlijk licht te bevorderen
• Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping



De stedelijke leefomgeving verbeteren
• Voor het publiek toegankelijke binnenpromenades
• Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping

NIEUWBOUW

BAKERSTREET I

Bakerstreet I en zijn opvolger Bakerstreet II bieden kantoren en handelsruimtes aan die als klasse ‘A+’ staan aangemerkt. Het eerste complex omvat daarnaast ook een ondergrondse parking, een binnentuin en terrassen.

Het project is ideaal gelegen in de wijk South Buda, een bijzonder populair stadsdeel vanwege de nabijheid van universiteiten, de vlotte bereikbaarheid en de vele groenzones. De bereikbaarheid is één van de grootste troeven van deze levendige wijk. De locatie wordt bediend door de nieuwe metrolijn 4, een nieuw tram- en busnetwerk en is rechtstreeks verbonden met de snelwegen M1 en M7. Dit gebied huisvest tevens een ruime waaier aan diensten, zoals winkelcentra, restaurants, cafés en sport- en recreatiefaciliteiten.

Het complex stelt een moderne werkomgeving ter beschikking met hightech uitrustingen, duurzame voorzieningen, aangelegde tuinen en terrassen met focus op een harmonieus samengaan van beleving en milieubehoud.

Op 5 juli 2022 besliste E.ON Hungária Zrt, de Hongaarse dochteronderneming van de E.ON Group, om haar activiteiten over te plaatsen naar Bakerstreet I. Vanaf het tweede kwartaal van 2024 zal E.ON haar nieuwe Hongaarse hoofdzetel hier vestigen op een oppervlakte van 16.185 m².



Hengermalom street 18,
1117 Boedapest, Hongarije

Project

- 17.500 m² kantoren en 2.000 m² handelsruimte
- 3.700 m² groenzones en 792 m² terrassen
- 106 beveiligde fietsenstallingen, 141 laadpalen voor elektrische voertuigen + 141 parkeerplaatsen met wachtinstallatie voor een laadpaal

Eigenaar

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architecten

Artonic Design

Aanvang van de werken

T2-2021

Einde van de werken

T2-2024 (geraamd)

HIGHLIGHTS



De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- Het gebouw is verhuurd voordat de bouwwerken zijn voltooid.



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 80 kWh/m² (20% lager dan de nZEB-vereisten)
- Aangesloten op stadverwarmingsnet



Hernieuwbare energie gebruiken

- Productie van koelenergie met 100% thermopompen



Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen



Innovatie promoten

- Het grond- en regenwater wordt gebruikt voor het besproeien van de tuinen en voor de toiletten.



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Het gebouw zal naast de duurzame technische elementen ook over douches, kleedruimtes en fietsenstallingen beschikken, conform de WELL-certificatie. Tussen de 2 projectfasen wordt een grote binnentuin aangelegd waar de werknemers kunnen verpozen of eventueel vergaderen, als het weer dit toelaat. De diensten op de benedenverdieping zullen het leven van de bewoners een stuk vergemakkelijken.



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Bakerstreet zal de werknemers een aangename werkomgeving bieden en bijdragen tot de versterking van het gemeenschapsleven. De diensten en groenzones zullen toegankelijk zijn voor het publiek en zo een gezellige sfeer en dynamiek creëren voor de buurtbewoners.



Streven naar internationale uitstraling

- European Property Award



Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT

BOUWPROJECT

BAKERSTREET II

In januari 2021 verwierf Atenor een tweede terrein in het 11^e district van de Hongaarse hoofdstad met het oog op de uitbreiding van het Bakerstreet-project.

De twee gebouwen Bakerstreet I en II omvatten een harmonieus geheel van ‘A+’-kantoren die beantwoorden aan de eisen van de Hongaarse markt.

De twee aaneengrenzende gebouwen bieden dezelfde troeven qua locatie en bereikbaarheid. De ondergrondse parking van 4 niveaus, uitgestrekte groenzones in een aangelegde binnentuin, handelszaken op de benedenverdieping en talloze terrassen tillen het project naar een hoger niveau. Resultaat: een moderne werkomgeving die voldoet aan de hoogste eisen op het vlak van milieu en comfort.

De bouwvergunning werd op 17 mei 2022 afgeleverd. Eind december 2022 liep het archeologisch onderzoek ten einde.



Hengermalom street 20,
Boedapest, Hongarije

Project

- 27.000 m² kantoren en 2.500 m² handelsruimte
- 2.594 m² groenzones en 2.064 m² terrassen
- 132 beveiligde fietsenstallingen, 403 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architecten

Artonic Design

Aanvang van de werken

Te bevestigen

Einde van de werken

Te bevestigen

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 80 kWh/m² (20% lager dan de nZEB-vereisten)
- Aansluiting op stadverwarmingsnet



Circulariteit stimuleren

- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen



Innovatie promoten

- Het grond- en regenwater wordt gebruikt voor het besproeien van de tuinen en voor de toiletten.



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Het gebouw zal naast de duurzame technische elementen ook over douches, kleedruimtes en fietsenstallingen beschikken, conform de WELL-certificatie. Tussen de 2 projectfasen wordt een grote binnentuin aangelegd waar de werknemers kunnen verpozen of eventueel vergaderen, als het weer dit toelaat. De diensten op de benedenverdieping zullen het leven van de bewoners een stuk vergemakkelijken.



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Bakerstreet zal de gebruikers een aangename werkomgeving bieden en bijdragen tot de versterking van het gemeenschapsleven. De diensten en groenzones zullen toegankelijk zijn voor het publiek en zo een gezellige sfeer en dynamiek creëren voor de buurtbewoners.



Streven naar internationale uitstraling

- European Property Award



Beoogde certificeringen

Afstemming op de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT

BOUWPROJECT

ROSEVILLE

Het project Roseville bevindt zich in Óbuda, in de buurt van Rózsadomb, het meest prestigieuze stadsdeel van Boedapest. Atenor ontwikkelt hier 15.000 m² ‘A+’-kantoren verspreid over vier verdiepingen en handelszaken op de benedenverdieping. Het project omvat eveneens terrassen en een ondergrondse parking die uitgeven op een grote binnentuin.

Roseville is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer of via de omliggende wegen en biedt de gebruikers ruime, lichtrijke en comfortabele werkplekken die uitgerust zijn met de nieuwste technologieën. De talrijke diensten op de benedenverdieping en in de omgeving spelen perfect in op de eisen van moderne bedrijven die begaan zijn met milieubehoud. Roseville streeft naar de BREEAM-certificering ‘Excellent’ en voldoet volledig aan de Access4You-eisen. Het label Access4You garandeert dat het project oplossingen biedt voor het comfort en de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden. Een eerste huurovereenkomst werd ondertekend op 25 november met Veeva Systems Hungary voor een oppervlakte van 2.510 m². De interesse van investeerders neemt gestaag toe.



Becsi ut, 68-84,
Boedapest, Hongarije

Project

- 12.050 m² kantoren en 4.150 m² handelsruimte
- 668 m² groenzones, 304 m² terrassen
- 152 beveiligde fietsenstallingen, 2x4 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Bécsi Greens KFT (100% Atenor)

Architecten

Artonic Design

Aanvang van de werken

T2 2020

Einde van de werken

T1 2023

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 78 kWh/m² (22% lager dan de nZEB-vereisten)
- Stadverwarmingsnet
- Warmtepompen



Hernieuwbare energie gebruiken

- Warmtepompen



Circulariteit stimuleren

- Systeem voor opvang en hergebruik van regenwater en drainagesysteem
- Waterkoelers met koud bronwater



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Dankzij de aanleg van Kecske köz kunnen nieuwe fietsenstallingen worden geplaatst voor algemeen gebruik



Innovatie promoten

- Een compactere indeling is mogelijk dankzij hightech-eigenschappen
- Regelbare lichtintensiteit in de kantoren



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Terrassen op alle verdiepingen
- Zorgvuldig uitgekozen planten voor de groenzones van de terrassen
- Speciale beglazing die qua warmte en lichtinval optimaal is aanpast aan de verschillende seizoenen en die voldoet aan hoge akoestische waarden
- Voorzieningen op de benedenverdieping die voor iedereen toegankelijk zijn



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Tijdens de uitvoering van het project werd een nieuwe weg aangelegd met bijkomende parkeerplaatsen, fietsenstallingen en groene ruimtes die voor iedereen toegankelijk zijn
- De promenades tussen de gebouwen zijn toegankelijk voor het publiek
- Voorzieningen op de benedenverdieping die voor iedereen toegankelijk zijn



Streven naar internationale uitstraling

European Property Award

Beoogde certificeringen



BREEAM EXCELLENT



Access4You Gold

BOUWPROJECT

LAKE 11 HOME&PARK

LAKE 11 Home&Park omvat 900 appartementen met nulverbruik wat fossiele brandstoffen betreft, handelszaken en 8,2 ha groen. Het project wordt ingeplant in een park aan de oevers van een meer.

Sinds zijn lancering in het najaar van 2021 kan het project op heel wat interesse rekenen. Het wordt uitgerold in verschillende fases. De vergunningen voor de eerste fase werden afgeleverd in april 2022. De commercialisering van de appartementen loopt als een trein.

Het Lake 11 Home&Park-complex bevindt zich in het zuidwestelijke deel van Boedapest (South Buda), in het 11e district, één van de populairste woonwijken van de Hongaarse hoofdstad. De ligging biedt uitstekende verbindingswegen met het lokale en internationale verkeersnetwerk. De tram- en bushaltes in de buurt zijn een bijkomende troef. Het Lake 11 Home&Park-complex stelt tevens een hele reeks faciliteiten ter beschikking zoals parken, een speelplein, een crèche, een medisch centrum, wandelpromenades en ontspanningsruimtes.

Samen met UP-site Bucharest (Roemenië) is Lake 11 Home&Park in Boedapest het tweede woonproject dat Atenor ontwikkelt in Centraal-Europa.



Kőérberék, District 11,
Boedapest, Hongarije

Project

- 107.000 m² woningen (900 appartementen met terrassen) en 4.300 m² handelsruimte
- 39.500 m² groenzones
- 1.000 beveiligde fietsenstallingen, 350 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Lake Greens Ltd. (100 % Atenor)

Architecten

Vikár és Lukács Architecten, Demeter Design Studio et Coldefy, Artonic Design, Studio'100

Aanvang van de werken

T1 2022

Einde van de werken

T4 2027

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 66 kWh/m² (34% lager dan de nZEB-vereisten)
- Geothermische warmtepompen voor verwarming en koeling
- De warmte verspreidt zich via een TAB-systeem (Thermally Activated Building System) en vloerverwarming



Hernieuwbare energie gebruiken

- Geothermische energie voor verwarming en koeling, maar ook voor sanitair warm water



Circulariteit stimuleren

- Regenwateropvang



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- De ramen zijn beschut met buitenzonnewering en een speciale beglazing die qua warmte en lichtinval optimaal is aangepast aan de verschillende seizoenen.



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- De gebouwen zijn omgeven door groenzones en hebben 'groenovergoten' rooftops.
- Het project stelt een hele reeks faciliteiten ter beschikking in de openbare ruimte: medisch centrum, crèche, wandelpromenades, ontspanningsruimtes, buitenmeubilair, een speelplein en parken.
- De herwaardering van het Kána-meer maakt deel uit van het project



Beoogde certificeringen

BREEAM EXCELLENT

BOUWPROJECT

@EXPO

@Expo is een complex dat bestaat uit drie gebouwen met in totaal zo’n 54.770 m² kantoor- en handelsruimtes die beschikbaar zijn voor verhuur.

Het project bevindt zich naast de site van Bucharest Exposition die binnenkort wordt aangesloten op de gloednieuwe metrolijn 6 en nu al een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer geniet. De twee eerste gebouwen werden voltooid in 2022 terwijl het derde, een heel hoog gebouw, klaar zou moeten zijn in de loop van het eerste kwartaal van 2023. De afgewerkte kantoorgebouwen zijn verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals Deutsche Telekom en GameLoft. Op 28 december 2022 werd een bilaterale aan- en verkoopbelofte afgesloten met de Adventum-groep betreffende de verkoop van NOR Real Estate SR, dochteronderneming van Atenor en eigenaar van @Expo. Deze belofte is onder de opschortende voorwaarde van de ondertekening – voor het einde van het eerste kwartaal van 2023 – van een overeenkomst tot aankoop van de aandelen.



Avenue Expozitiei, Boekarest, Roemenië

- Project**
- 53.820 m² kantoren en 950 m² winkels
 - 1.552 m² groenzones
 - 250 fietsenstallingen en 24 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar
NOR Real Estate SRL (100 % Atenor)

Architecten
Blue Project

Toren A
— 31.200 m² kantoren en 950 m² handelsruimte

Aanvang van de werken
T3 2021

Einde van de werken
T2 2023

Torens B1 en B2
— 22.620 m² kantoren

Aanvang van de werken
T1 2020

Einde van de werken
T2 2022

HIGHLIGHTS

- Uitstoot verminderen**
- Beoogde energieprestatie:
 - Toren A: 91,15 kWh/m² per jaar
 - Torens B1 en B2: 97 kWh/m² (28% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Wärmepompen
 - Hoge energieprestaties gezien de systemen voorzien in het gebouw zoals actieve stralingsplafonds (die zorgen voor 25% vermindering van de energievraag), koelingsinstallaties met de recentste technologie, ledverlichting, actieve slibwanden die gebruik maken van de overdracht van de aardwarmte
- Hernieuwbare energie gebruiken**
- Uitwisseling van geothermische warmte

- Circulariteit stimuleren**
- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
 - Integratie van herbruikbare materialen in het ontwerp
 - Regenwateropvang
- Ondersteuning van zachte mobiliteit**
- Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen**
- WELL-certificatie: hoge score

Beoogde certificeringen

BREEAM OUTSTANDING

WELL Core & Shell: Platinum

BOUWPROJECT

UP-SITE BUCHAREST

UP-site Bucharest is het eerste woningproject van Atenor in Roemenië. Twee woontorens van respectievelijk 25 en 12 verdiepingen vormen een harmonieus geheel dat voorziet in 270 appartementen en een uitgebreid aanbod aan diensten en voorzieningen.

De site ligt langs de Calea Floreasca, op tien minuten wandelen van de bus- en tramhalte en het metrostation. Deze dynamische wijk telt talrijke winkelstraten, cafés, restaurants en een ruim aanbod aan boetiekjes. Ontworpen met het oog op het comfort en het welzijn van zijn gebruikers, biedt UP-site Bucharest talrijke faciliteiten aan zoals een fitnesscentrum, een zwembad, uitgebreide groenzones binnen, een ondergrondse parking en fietsenstallingen. 80% van het project werd al verkocht en de commercialisatie loopt momenteel



Calea Floreasca, Boekarest, Roemenië

- Project**
- 29.300 m² woningen en 1.950 m² winkels
 - 3.253 m² groenzones en tuinen, 330 m² terrassen
 - Fietsenstalling van 37 m² op de benedenverdieping (voor 60 fietsen), 21 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar
NOR Residential SRL (100 % Atenor)

Architecten
Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos

Aanvang van de werken
T2 2021

Einde van de werken
T1 2024

HIGHLIGHTS

- Uitstoot verminderen**
- Beoogde energieprestatie: 90 kWh/m² (3% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Hoge energieprestaties gezien de systemen voorzien in het gebouw zoals behandelde frisse lucht, thermische efficiëntie, vensters op de volledige hoogte, koelingsinstallaties met de recentste technologie, ledverlichting in de gemeenschappelijke ruimtes
- Circulariteit stimuleren**
- Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
 - Regenwateropvang

- Ondersteuning van zachte mobiliteit**
- Verbinding met het openbaar vervoer
 - Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen**
- Groenzones, waaronder ook een toegankelijk groendak

Beoogde certificeringen

BREEAM EXCELLENT

RENOVATIE

10 NEW BRIDGE STREET (10 NBS)

10 NBS, het voormalige “Fleet House”, is het eerste project van Atenor in het Verenigd Koninkrijk. Het voorziet in een grondige renovatie en een uitbreiding van een kantoorgebouw uit de jaren ‘60.

Het project geniet van een uitstekende ligging in Londen City vlak bij belangrijke transportknooppunten zoals het station van Blackfriars, City Thameslink, Farringdon en de “Superfietssnelweg” (“Cycle Super-highway”). 10 NBS zal 72% van de bestaande structuur van het gebouw behouden en duurzame, flexibele werkplekken voorzien, aangepast aan de “NWOW” (“New Ways of Working”). De gebruikers zullen er o.a. kunnen genieten van 4 mooie dakterrassen met een spectaculair uitzicht op St Paul’s Cathedral.

Het ontwerp werd toevertrouwd aan het erkend architectuurbureau HOK.

Het gebouw ligt in een historische zone van Londen en zal zowel op het vlak van gevelbehandeling als -kleur zorgvuldig aansluiten bij de naastgelegen panden. Grote raampartijen zullen zorgen voor maximale lichtinval in de kantoren en de grote inkomhal. Dankzij de gevel en de toekomstige beplantingen zal 10 NBS de enige groengevel van de wijk zijn.

Verschillende openbare voorzieningen zullen gecreëerd worden, waaronder een nieuwe voetgangersdoorgang die Bride Lane met Bridewell Place zal verbinden, een kunstmuur, een juicebar en een volledig heringerichte pub (370 m²) op de benedenverdieping en in de ondergrond.

De bouwvergunningsaanvraag werd op 7 juli 2022 ingediend. De bouwvergunning werd verleend door het Stedenbouwkundig Comité (Planning Committee) op 31 januari 2023.



Fleet House, 8-12 New Bridge Street, Londen EC4, Verenigd Koninkrijk

Project

- 6.000 m² kantoren en 1.700 m² handelsruimtes
- Terrassen op de 4^{de}, 6^{de} en 7^{de} verdieping en op het dak.
- 120 beveiligde fietsenstallingen

Eigenaar

Fleet House Development Ltd (100% Atenor)

Architecten

HOK

Aanvang van de werken

T1 2023

Einde van de werken

T1 2025

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Beoogde energieprestatie: 132 kWh/m² (verbruik 35% lager dan de huidige waarden)
- Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet in de wijk
- Specifiek gevelontwerp dat op elk moment van de dag optimaal inspeelt op de zoninval.



Hernieuwbare energie gebruiken

- Zonnepanelen (11 m²)



Circulariteit stimuleren

- Eerder een renovatiestrategie dan een sloopstrategie, met behoud van 72% van de structuur
- Lage koolstofvoetafdruk
- Binnen de doelstellingen van de vergroening van de stad voorzien door de City of London.



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Fietsenstallingen zowel voor de gebruikers als voor de bezoekers



Innovatie promoten

- Strategie van diensten ter plaatse o.a. met nieuwe verbindingen voor voetgangers.
- Fietsenstallingen op korte en lange termijn om optimaal gebruik te maken van de nabijheid van de “Superfietssnelweg” en om gezondere transportmiddelen te bevorderen.
- Animatie van de straatkanten (“frontages”) op de 4 zijden



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Gevels met groenzones
- Stadsbinnenhotel op het dak (onder voorbehoud)
- 4 unieke dakterrassen / tuinen, enkel toegankelijk voor de gebruikers van het gebouw



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Beschermen en verbeteren van de ecologie en de biodiversiteit op de site met een “Urban Greening Factor” van minstens 0,3 als doelstelling

Beoogde certificeringen



Afstemming op de EU-taxonomie



BREEAM EXCELLENT



WELL Core & Shell: Gold+

VASTGOEDBELEGGINGEN

NYSDAM CAMPUS

De kantoorgebouwen van Nysdam Campus liggen in het hart van Waals Brabant, in een weelderige groene omgeving niet ver van het Kasteel van Terhulpen en het domein Solvay.

De campus van 15.600 m² bestaat uit 2 vleugels van 6 en 7 verdiepingen met een gemeenschappelijke benedenverdieping.

De maatschappelijke zetel alsook de Atenor-teams zijn hier al een twintigtal jaar gevestigd op verschillende verdiepingen. In 2023 nam het Belgische projectteam er haar intrek op een nieuwe verdieping ontworpen en aangepast volgens de NWoW (New Way of working).

De centrale receptie werd onlangs heringericht om te beantwoorden aan de nieuwe eisen van de ondernemingen (bubbels, gedeelde ruimtes ...)

“BUZZYNEST” maakt er nog steeds gebruik van de benedenverdieping die is ingericht als één grote co-workingruimte. Deze incubator voor ondernemingen biedt ondersteuning en advies aan jonge starters in de digitale sector.

De kantoren huisvesten ook een aantal andere gerenommeerde huurders zoals BDO, Imerys, Stantec, Taktik, Temenos, Unified Post en West Avenue. Sinds de laatste herinrichtingen is praktisch 100% van het gebouw verhuurd.

Anderzijds herbergt Nysdam Campus nog steeds de K-BANE-experience, waarbij kleine chalets ter beschikking gesteld worden van chef-koks om er gastronomie en verbondenheid met de natuur te combineren. Dit kadert in het sociale engagement van Atenor en haar ondersteuning aan de plaatselijke ontwikkeling van kleine bedrijven.

Momenteel is de campus, die al 27 jaar bestaat, onderwerp van een studie om zijn energieverbruik te beperken. Op het programma staan: groene mobiliteit, de renovatie van het dak en de primaire technieken alsook de installatie van zonnepanelen.

De campus vormt dus een uitstekend laboratorium voor de invoering van technologieën en innovaties in het kader van het groeiend aantal renovatieprojecten van Atenor.

In 2022 werd campus Nysdam overgebracht van de rubriek “Voorraden” naar de rubriek “Vastgoedbelegging”. Dit gebouw is momenteel in beheer en genereert huurinkomsten.



Avenue Reine Astrid 92 Terhulpen, België

- Geheel van kantoren van 15.600 m²
- Gelegen binnen Natagora-natuurreservaat
- Inplanting van bijenkorven op de site

Eigenaar

Hexaten SA (100% Atenor)

HIGHLIGHTS



Uitstoot verminderen

- Verminderen van het energieverbruik dankzij de optimalisering van het beheersysteem van het gebouw.



Ondersteuning van zachte mobiliteit

- Akkoord met de TEC (openbare vervoermaatschappij) om Nysdam te integreren op de lijn van en naar het station van Terhulpen



Innovatie promoten

- Integratie van een co-working



Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- Creëren van een gemeenschap tussen de verschillende huurders met allerlei animaties
- Foodtrucks



De stedelijke leefomgeving verbeteren

- Installeren van bijenkorven op de site

GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2022

CONFORMITEITSVERKLARING:

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geeft een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van Atenor en de ondernemingen opgenomen in de consolidatie.

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

Laurent Jacquemart
Voor Value Add Consulting SRL
Chief Financial Officer

Stéphane Sonnevill SA
Chief Executive Officer



INHOUD

Verslag van de Raad van Bestuur	149	Nota 16 : Voorraden	186
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat	154	Nota 17 : Vlottende en vaste financiële activa	187
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	155	Nota 18 : Overige vlottende en vaste activa	190
Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)	156	Nota 19 : Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen	190
Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen	157	Nota 20 : Voorzieningen	191
Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening	158	Nota 21 : Vlottende en vaste financiële passiva	192
Nota 1 : Belangrijkste boekhoudkundige methodes	158	Nota 22 : Overige vlottende en vaste passiva	199
Nota 2 : Risicobeheer	168	Nota 23 : Voordelen van het personeel	199
Nota 3 : Gesegmenteerde informatie	172	Nota 24 : IFRS 15 - Informatie	202
Nota 4 : Bedrijfsresultaten	174	Nota 25 : Voorwaardelijke verplichtingen en geschillen	202
Nota 5 : Personeelskosten	175	Nota 26 : Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting	202
Nota 6 : Overige bedrijfskosten	175	Nota 27 : Rechten en verbintenissen	203
Nota 7 : Financiële resultaten	176	Nota 28 : Deelnemingen	204
Nota 8 : Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen	177	Nota 29 : Erelonen van de commissaris	205
Nota 9 : Resultaat en dividend per aandeel	178		
Nota 10 : Kapitaal	179	Verklaring van de vertegenwoordigers van Atenor	206
Nota 11 : Immateriële vaste activa	180	Verslag van de Commissaris	207
Nota 12 : Materiële vaste activa	181	Statutaire rekeningen van Atenor NV	211
Nota 13 : Vastgoedbeleggingen	182	Waarderingsregels	212
Nota 14 : Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode	183	Algemene Inlichtingen	
Nota 15 : Verbonden partijen	185		

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
Ondernemingsnummer: BTW BE 0403 209 303
RPR Waals Brabant
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 28 april 2023

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheerverslag van het 112^{de} maatschappelijk boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2022 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2022 bedraagt -0,84 miljoen euro, vergeleken met 38,07 miljoen euro in 2021.

OPBRENGSTEN UIT DE NORMALE BEDRIJFSACTIVITEITEN EN GECONSOLIDEERD RESULTAAT

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2022 bedragen 41,01 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox, Twist) voor een totaal van 18,17 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,37 M), (c) extra inkomsten uit de verkoop in 2021 van het gebouw Vaci Greens E (€ 1,77 M), alsook (d) de huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam (Terhulpen), Astro 23 (Brussel), Arena Business Campus A (Boedapest), @Expo (Boekarest) en University Business Center II (Warschau), in totaal goed voor € 4,74 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 21,28 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) en de doorfacturering van inrichtingswerken van de verkochte projecten Vaci Greens E en Buzz (€ 3,87 M).

Het operationeel resultaat bedraagt 19,46 miljoen euro tegenover 64,16 miljoen euro in 2021. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (€ 3,22 M), de resultaten op de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés en de verkochte kantoorgebouwen Vaci Greens en Buzz (€ 6,22 M), de herwaardering van het Nysdam-gebouw na de herclassificatie ervan als vastgoedbelegging (€ 5,92 M) alsook door de netto huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam, Astro 23, Cloche d'Or, @Expo en Arena Business Campus A (totaal van € 2,83 M). De andere diverse niet activeerbare kosten (onroerendgoedbelasting, personeelskosten, afschrijvingen enz.; € - 12,61 M) vervulden het bedrijfsresultaat.

Het netto financieel resultaat bedraagt -16,17 miljoen euro tegenover -11,90 miljoen euro in 2021. De verhoging van de netto financiële lasten (€ 5,08 M ten opzichte van 2021) wordt voornamelijk verklaard door de verhoging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +125,05 M t.o.v. 2021) in combinatie met de lichte daling van de activeringen (IAS 23; € - 0,19 M vergeleken met 2021) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt -1,36 miljoen euro (tegenover € -11,88 M in 2021). Deze post bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox en Twist (totaal van € -1,08 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het nettoresultaat, aandeel van de groep voor het boekjaar -0,84 miljoen euro, tegenover 38,07 miljoen euro in 2021.

GECONSOLIDEERDE BALANS

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 273,62 miljoen euro, tegenover 301,04 miljoen euro op 31 december 2021, ofwel 21,45% van het balanstotaal, een daling van 27,42 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2021 onder meer naar aanleiding van de uitbetaling van de dividenden en de omrekeningsverschillen.

Op 31 december 2022 bedraagt de geconsolideerde financiële nettoschuld (min de kasmiddelen) van de groep 867,48 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde nettoschuld van 742,43 miljoen euro op 31 december 2021. Ter herinnering, Atenor heeft in april 2022 een obligatielening van 6 jaar uitgegeven van het "Green"-type voor een bedrag van € 55 M.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 533,68 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 358,96 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 25,17 miljoen euro, tegenover 92,12 miljoen euro eind 2021.

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "Voorraad") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 962,41 miljoen euro, een stijging van 29,42 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021 (€ 932,99 M).

Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- “Gekapitaliseerde uitgaven” en “wijzigingen van de consolidatiekring (+)” die enerzijds de verwerving van de projecten 10 NBS (Londen), Astro 23 (Brussel), Campo Grande en Oriente (Lissabon) registreren voor in totaal 48,31 miljoen euro en anderzijds de voortzetting van de werken en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well’Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en verschillende andere projecten in ontwikkeling, goed voor in totaal 160,32 miljoen euro;
- De “overdrachten van het boekjaar” met hoofdzakelijk de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad met 25,45 miljoen euro verminderen;
- De “wijzigingen van de consolidatiekring (-)” met betrekking tot de voorraad van het project Cloche d’Or als gevolg van de opnemings van Cloche d’Or Development volgens de vermogensmutatiemethode (€ 135,91 M) ;
- De categorieoverdrachten, hoofdzakelijk wat betreft het Nysdam gebouw naar “vastgoedbeleggingen” voor een bedrag van 15,40 miljoen euro (zie nota 9) ;
- De activering van de leningskosten voor 6,24 miljoen euro en
- De impact van de schommeling van de wisselkoersen, hoofdzakelijk de negatieve impact van de Hongaarse forint (€ 10,84 M). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen onder het eigen vermogen.

FINANCIERINGSBELEID

Atenor voert een financieel beleid dat enerzijds gericht is op de duurzame financiering van projecten in ontwikkeling en anderzijds op de diversificatie van haar financieringsbronnen. De laatste obligatie-uitgifte met een looptijd van 6 jaar beantwoordt aan de ambitieuze criteria van Atenor inzake duurzame financiering (Green Retail Bond voor een bedrag van € 55 M, uitgegeven op 5 april 2022 binnen het kader van het Green EMTN-programma).

Atenor richt zich zowel tot de institutionele beleggersmarkt als de bankenmarkt. Dankzij haar jarenlange ervaring in vastgoed en financiën in verschillende Europese hoofdsteden kan Atenor bij lokale en Europese banken aankloppen voor de duurzame financiering van te ontwikkelen projecten. De “vergroening” van de bankschuld is volop bezig: in dit verband hebben we in Frankrijk de financiering van het Victor Hugo-project met de Banque Populaire Rives de Paris afgesloten.

Als onderdeel van haar Green Finance Framework zal Atenor gebruik blijven maken van haar Green EMTN-lijn en haar CP- & MTN-lijnen, zowel in België als in Frankrijk. Atenor behandelt regelmatig voorstellen (reverse inquiries) van gekwalificeerde investeerders, en zal dat blijven doen, voor looptijden die in overeenstemming zijn met de Europese ontwikkeling van haar projectenportefeuille.

De gemiddeld gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 2,58% (vs 2,40% in 2021).

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 2022, 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 2021). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2018 tot 2022) die zijn toegewezen aan Atenor-werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

Na de laatste transacties van 2022 telt de portefeuille in totaal 35 projecten in 10 landen, goed voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m².

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 duurzaamheids- en certificeringsnormen.

Om het inzicht in onze activiteiten te vergemakkelijken en de evolutie ervan te volgen, bespreken wij hieronder de relevante opmerkingen met betrekking tot onze activiteiten in functie van de essentiële fasen van de waardecreatiecyclus van onze core business.

ALGEMEEN OVERZICHT VAN HET ACTIVITEITSNIVEAU

De hieronder vermelde oppervlaktes zijn bruto-oppervlaktes (bovengronds) en houden enkel rekening met het aandeel van Atenor op 31.12.2022.



Aankopen: In Brussel heeft Atenor het project Astro 23 gekocht, de voormalige hoofdzetel van de bank Nagelmackers, met het oog op een totale renovatie en het inrichten van een twintigtal woningen (10.250 m²). In september heeft Atenor 2 nieuwe activa in Lissabon (Portugal) verworven: (1) de vennootschap MULTI39 die over een bouwvergunning beschikt voor de ontwikkeling van 14.000 m² aan kantoren en 450 m² aan handelszaken en (2) een project recht tegenover de Gare de Oriente dat de bouw voorziet van een gemengd gebouw voor kantoren (6.800 m²) en handelszaken (1.800 m²). Op het einde van het jaar won Atenor ook een wedstrijd voor de ontwikkeling van Lot 48 in Belval, in partnerschap met de onderneming Arhs Developments (3.800 m², deel Atenor). Deze acquisities maken deel uit van het internationaal groeiplan dat erop gericht is het activiteitsniveau in elk land te verhogen en tegelijkertijd de gemiddelde ontwikkelingsduur van de projecten te verminderen.

Indiening van vergunningsaanvraag: De vergunningsaanvragen voor een aantal grote projecten werden ingediend conform de doelstellingen: Brussel, Luxemburg, Boedapest, Londen. In het algemeen is in 2022 de gemiddelde ontwikkelingstijd van de projecten in de portefeuille afgenomen.

Verkrijgen van bouwvergunningen: De daling van de oppervlakte in 2022 vs. 2021 is te wijten aan een aantal administratieve vertragingen vastgesteld op 31 december 2022, zonder gevolg voor de ontwikkeling van de betrokken projecten. Met name de bouwvergunning in Londen (10 NBS) die verkregen werd begin 2023.

Start bouw: De lancering van de bouwwerken werd in 2022 getemperd door de omstandigheden van de markt. We hebben voorrang gegeven aan de opstart van de bouwwerken van de reeds volledig of gedeeltelijk verhuurde/verkochte projecten of projecten in markten met een belangrijk onevenwicht tussen vraag en aanbod. Dit was bijvoorbeeld het geval voor de bouw van woningen (City Dox in Brussel en Lake 11 Home&Park in Boedapest) en Well’be in Lissabon.

Verhuur: De verhuur in Luxemburg (Cloche d’Or, 34.000 m²), Boedapest (Bakerstreet, 17.500 m²) en Warschau (Fort 7, hotel 14.000 m²) waren de belangrijkste dit jaar. Deze verhuur bevestigt de grote dynamiek van de postcorona markt die onze werkhypotheses bevestigt.

Overdracht: Zoals hieronder uitgelegd, ondervond de vastgoedsector de gevolgen van de plotse stijging van de rentevoet in de loop van de zomer van 2022. De investeringen in de kantoorsector kende een sterke vertraging met het uitstel van de voorziene verkopen tot gevolg. Ondanks deze omstandigheden waren onze residentiële verkopen uitstekend, dankzij de verkoop in één keer van 178 wooneenheden van het City Dox-project in Brussel en het commerciële succes van het hoogwaardige UP-site-project in Boekarest.

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 2022:

- De economische veerkracht,
- De bijdrage aan het milieu,
- De maatschappelijke impact,
- Een uitgebreid bestuur.

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.

Het jaarverslag van 2022 stelt de indicatoren voor die door Atenor gebruikt worden om haar positie en ontwikkeling op het vlak van duurzaamheid te beoordelen. Atenor vervult zo een voortrekkersrol met betrekking tot de aanbevelingen van de CSRD.

Deze criteria illustreren ook concreet enkele punten die hebben bijgedragen tot de hoogste score van 5 op 5 sterren die werd toegekend door **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), internationale organisatie die de prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur (ESG) in de vastgoedsector evalueert.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in het jaarlijks financieel verslag.

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 2022 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 € 37.288.389,97 (tegen € 68.354.561,94 in 2021).

Afgezien van de verrichtingen die in de geconsolideerde rekeningen tot uiting komen, wordt het resultaat van 2022 hoofdzakelijk verklaard door de ontvangst van dividenden (Immobilière de la Petite Ile, Rest Island en Atenor Luxembourg), de liquidatie-uitkering van Atenor Group Central Europe, de meerwaarde verwezenlijkt bij de overdracht van 50% van Cloche d’Or Development en de overname van de algemene en

structurele kosten en financiële lasten die hoofdzakelijk verband houden met de obligatieleningen en de CP/MTN- en EMTN-programma’s.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2022 goed te keuren en de maatschappelijke winst van Atenor NV van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Winst van het boekjaar	€	37.288.389,97
Overgedragen winst van vorig boekjaar	€	127.769.259,87
Te bestemmen winstsaldo	€	165.057.649,84
Tantièmes	€	410.000,00
Toewijzing aan de wettelijke reserve	€	-
Toewijzing aan de reserve voor eigen aandelen	€	-
Kapitaalvergoeding	€	18.793.716,15
Over te dragen winst	€	145.853.933,69

VOORSTEL VAN DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 28 april 2023 voorstellen om voor het boekjaar 2022 een bruto dividend van 2,67 euro per aandeel (een stijging met 5% ten opzichte van 2021) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,87 euro per aandeel, onder de vorm van een optioneel dividend. Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering, zal het dividend uitbetaald worden vanaf 30 mei 2023.

- Ex-dividenddatum: 3 mei 2023
- Record dividenddatum: 4 mei 2023
- Uitbetalingsdatum dividend: 30 mei 2023

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 het corporate governance statement.

Dit maakt integraal deel uit van onderhavig beheersverslag en wordt ook volledig opgenomen in dit jaarverslag.

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

Er valt geen belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2022.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2023

Na de coronacrisis in 2020, waarbij het verkrijgen van de bouwvergunningen en de verhuur van de kantoren vertraging opliepen, na de verstoring van de bevoorradingsketen en de stijging van de materialenprijzen die de opstart van de bouwwerken beïnvloedden, werd het jaar 2022 gekenmerkt door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en de hieruit voortvloeiende energiecrisis, de terugkeer van de inflatie en de plotse stijging van de rentevoeten in de loop van de zomer. Deze macro-economische situatie leidde tot een afwachtende houding bij de investeerders.

We stellen vast dat dit klimaat van onzekerheid zich in het begin van dit jaar 2023 verderzet.

Gezien deze omstandigheden en de specifieke aard van ons vak als ontwikkelaar, kunnen we niet vooruitlopen op de resultaten van 2023. Echter, op basis van de evolutie van de projecten in de portefeuille en hun positionering op het vlak van ESG voorzien we tegen eind 2025 de verwezenlijking van een brutomarge van om en bij de 300 miljoen euro. Dit komt overeen met de verkoop van zo’n 475.000 m² aan kantoren en 2.000 appartementen. Momenteel kunnen we echter de exacte planning voor de realisatie van de voorziene brutomarge niet meedelen. Dit gezien het aanhoudende klimaat van macro-economische onzekerheid.

Op het vlak van maturiteit op de waardecreatiecyclus kende de portefeuille een sterke evolutie. De resterende gewogen gemiddelde looptijd (voor de functie kantoren/woningen en voor alle landen) voor de ontwikkeling van de projecten in de portefeuille op 31.12.2022 bedroeg 3 jaar vergeleken met 4,03 jaar op 31.12.2021. In de afgelopen jaren is zowel de portefeuille in zijn geheel als elk project afzonderlijk opgeschoven naar het momentum waarop waardecreatie wordt verwezenlijkt.

Verder blijven we voor alle markten vaststellen dat de huurders en investeerders in kantoorgebouwen bij hun beslissingen rekening beginnen te houden met de ESG-criteria en dat voor de residentiële markt de energieverbruik indicatoren een belangrijke rol spelen.

BELANGRIJKSTE RISICO’S EN ONZEKERHEDEN

De vastgoedsector werd getroffen door de plotse stijging van de rente in de zomer van 2022. Voor een vastgoedontwikkelaar is de verkoop van zijn projecten aan investeerders het hoogtepunt van waardecreatie. De oorlog in Oekraïne en de directe en indirecte economische gevolgen ervan, creëerden een klimaat van onzekerheid bij investeerders en vooral bij vastgoedinvesteerders. De afwachtende houding van investeerders die sinds eind 2022 wordt waargenomen, zet zich begin dit jaar 2023 verder. Verschillende projectverkopten werden uitgesteld, wat heeft geleid tot uitstel van resultaten en een tijdelijke stijging van het

schuldniveau. Wij blijven waakzaam voor de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, maar hebben vertrouwen in de veerkracht van de portefeuille dankzij de 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 2022 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 2022.
- De Raad van Bestuur stelt voor om De Heer John Penning te benoemen als bestuurder ter vervanging van Luxempart Management SRL vertegenwoordigd door John Penning, die ontslag zal nemen op datum van de volgende Algemene Vergadering. Dit mandaat met een duur van drie jaar kan worden vergoed en loopt af aan het einde van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 24 april 2026.
- Op aanbeveling van het Nomination and Remuneration Committee, stelt de Raad u voor om het mandaat van niet-onafhankelijk bestuurder te vernieuwen van de SRL Sogestra, vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre. Dit mandaat met een duur van een jaar kan worden vergoed en loopt af aan het einde van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 26 april 2024.
- Op aanraden van het Nomination and Remuneration Committee, stelt de Raad u voor om Trionna SRL te benoemen, vertegenwoordigd door Mevrouw Laure le Hardÿ de Beaulieu in de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder. Dit mandaat met een duur van drie jaar kan worden vergoed en loopt af aan het einde van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 24 april 2026. De hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder wordt toegekend omdat de onderneming voldoet aan de criteria bepaald door Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Terhulpen, 9 maart 2023
Voor de Raad van Bestuur

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT

In duizenden EUR		Nota's	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten	3 & 4		41 008	174 118
Omzet			34 991	168 068
Huuropbrengsten uit vastgoed			6 017	6 050
Overige bedrijfsopbrengsten	3 & 4		21 278	23 214
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa			13 091	4 505
Overige bedrijfsopbrengsten			8 188	18 703
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa			-1	6
Bedrijfskosten (-)	3 & 4		-42 823	-133 169
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)			-155 462	-361 163
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering			173 229	314 708
Personeelskosten (-)	5		-5 430	-4 776
Dotaties aan afschrijvingen (-)			-869	-788
Aanpassingen van waarde (-)			5 345	-204
Overige bedrijfskosten (-)	6		-59 636	-80 946
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	3 & 4		19 463	64 163
Financiële kosten	7		-18 555	-13 478
Financiële opbrengsten	7		2 386	1 576
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode			-3 016	-2 480
RESULTAAT VÓÓR BELASTING			278	49 781
Belastingen op het resultaat (-)	8		-1 357	-11 880
RESULTAAT NA BELASTING			-1 079	37 901
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd			0	0
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR			-1 079	37 901
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)			-236	-168
Resultaat (aandeel van de Groep)			-843	38 069
WINST PER AANDEEL (In EUR)		Nota's	2022	2021
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			6 725 086	6 724 981
Basisresultaat per aandeel	9		-0,13	5,66
Verwaterd resultaat per aandeel	9		-0,13	5,66
Voorstel van bruto dividend per aandeel	9		2,67	2,54

Andere elementen van het totaalresultaat (In duizenden EUR)		Nota's	2022	2021
Resultaat (aandeel van de Groep)			-843	38 069
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:				
Voordelen van het personeel	23		667	-168
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :				
Omrekeningsverschillen			-10 489	18 705
Cash flow hedge	21		554	183
Totaalresultaat (aandeel van de groep)			-10 111	56 789
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden			-236	-168

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA

In duizenden EUR		Nota's	31.12.2022	31.12.2021
VASTE ACTIVA			237 510	163 092
Materiële vaste activa	12		8 981	4 480
Vastgoedbeleggingen	13		21 482	
Immateriële activa	11		223	25
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	14		83 380	78 729
Uitgestelde belastingvorderingen	19		3 670	3 267
Overige financiële vaste activa	17		97 248	56 986
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	17		22 526	19 605

VLOTTENDE ACTIVA			1 037 963	1 066 722
Vorraden	16		962 407	932 994
Overige financiële vlottende activa	17		337	1 523
Belastingvorderingen	18		1 182	3 755
Handelsvorderingen en overige vorderingen	17		39 040	24 770
Betalingen van voorschotten, vlottende	18		103	25
Kas en kasequivalenten	17		25 093	90 881
Overige vlottende activa	18		9 801	12 774
TOTAAL DER ACTIVA			1 275 473	1 229 814

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR		Nota's	31.12.2022	31.12.2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			273 618	301 043
Eigen vermogen - Groepsaandeel			271 373	298 563
Geplaatst kapitaal	10		133 621	133 621
Reserves	10		152 825	180 015
Eigen aandelen (-)	9 & 10		-15 073	-15 073
Minderheidsbelangen			2 245	2 480

LANGLOPENDE PASSIVA			546 143	510 036
Langlopende rentedragende verplichtingen	21		533 679	478 580
Langlopende voorzieningen	20		5 263	9 526
Pensioen verplichting	23		442	1 094
Afgeleide instrumenten	21		-370	184
Uitgestelde belastingverplichtingen	19		945	594
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21		4 797	18 791
Overige langlopende passiva	21		1 387	1 267
KORTLOPENDE PASSIVA			455 712	418 735
Kortlopende rentedragende passiva	21		358 965	355 963
Kortlopende voorzieningen	20		7 701	4 512
Belastingverplichtingen	22		3 488	6 995
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21 & 22		74 098	42 563
Overige kortlopende passiva	22		11 460	8 702
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA			1 275 473	1 229 814

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(INDIRECTE METHODE)

In duizenden EUR	Nota's	31.12.2022	31.12.2021
Bedrijfsverrichtingen			
Resultaat groepsaandeel		-843	38 069
Resultaat van de minderheidsbelangen		-237	-168
Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		3 016	2 480
Rentelasten		16 556	11 617
Rentebaten		-2 370	-1 569
Actuele belastingen	8	1 445	10 013
Resultaat van het boekjaar		17 567	60 442
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		869	788
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		579	204
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		171	-299
Reëlewaardeaanpassingen	13	-5 924	
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		-6 265	-551
Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	8	-87	1 867
Resultaat op overdrachten van activa		-13 090	-4 511
Aanpassingen van niet-monetaire posten		-23 747	-2 502
Wijziging in voorraden		-177 554	-320 830
Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		10 104	80 562
Wijziging in handelsschulden		7 365	8 199
Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-406	384
Wijziging in de overige vorderingen en schulden		7 258	-34 913
Wijzigingen van het werkkapitaal		-153 233	-266 598
Ontvangen rente		2 370	1 569
Belastingen op het resultaat - betaalde		-5 289	-8 524
Belastingen op het resultaat - ontvangen		3 146	230
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-159 186	-215 383
Investeringsverrichtingen			
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-1 166	-656
Aanschaffing van financiële vaste activa		-1 814	-46 898
Nieuwe toegestane leningen		-10 190	-8 005
Subtotaal van de aangekochte investeringen		-13 170	-55 559
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa			6
Overdrachten van financiële vaste activa		17 011	71 752
Terugbetaling van leningen		483	85
Subtotaal van de verkochte investeringen		17 494	71 843
Toename (afname) van de investeringsthesaurie		4 324	16 284
Financieringsverrichtingen			
Nieuwe leningen	21	212 364	309 743
Terugbetaling van leningen	21	-90 760	-54 900
Betaalde rente		-14 188	-8 904
Dividenden uitbetaald door de moedervennootschap	9	-17 078	-16 272
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-410	-410
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		89 928	229 257
Nettowijziging over de periode		-64 934	30 158
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		92 116	67 887
Netto schommeling van de kas		-64 934	30 158
Effect van de wisselkoersvariatie		-2 014	-5 929
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	17	25 168	92 116

DE HOOGTEPUNTEN VAN DE KASSTROMEN 2022 ZIJN VOORAL TERUG TE VINDEN IN:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 56,20 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de verwerving van nieuwe projecten en de ontwikkelingen van lopende projecten (zie ook nota 16);
- de geldelijke middelen van investering, een netto daling van 11,96 miljoen euro, als gevolg van de overdracht van 50% van de participatie in Cloche d'Or Development gecompenseerd door de aankoop van Multi 39 (project Campo Grande) en door de leningen gelieerde ondernemingen (zie ook nota 14); en
- de geldelijke middelen van financiering, die een daling kennen van 139,33 miljoen euro, voornamelijk het gevolg van de inschrijving op een groene obligatie van 55 miljoen euro en van bankfinancieringen.

Ter herinnering, in 2021 waren de kasstromen 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 16);
- de geldelijke middelen van investering, een netto stijging van 15,19 miljoen euro, als gevolg van de overdracht van 2 Roemeense deelnemingen, NGY Propertiers Investment (HBC-project) en Victoriei 174 (Dacia-project), gecompenseerd door de bijkomende verwervingen van aandelen in de deelneming CCN Development en door de leningen gelieerde ondernemingen (zie ook nota 14); 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)

GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgifte-premies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconso-lideerde reserves	IAS 19R reserves	Omreke-nings-verschillen	Minderheids-belangen	Totaal eigen vermogen
2021										
Saldo per 01.01.2021		72 039	61 582	-367	-15 073	173 464	-841	-32 240	2 648	261 212
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	38 069	-	-	-168	37 901
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	183	-	-	-168	18 705	-	18 720
Totaalresultaat		-	-	183	-	38 069	-168	18 705	-168	56 621
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	9	-	-	-	-	-16 272	-	-	-	-16 272
Eigen aandelen	10 & 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
Saldo per 31.12.2021		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043
2022										
Saldo per 01.01.2022		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1 079
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	554	-	-	667	-10 489	-	-9 268
Totaalresultaat		-	-	554	-	-843	667	-10 489	-236	-10 347
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	9	-	-	-	-	-17 078	-	-	-	-17 078
Eigen aandelen	10 & 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31.12.2022		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	2 244	273 618

⁽¹⁾ De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse vennootschappen. Atenor koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door de koersdaling van de HUF in de loop van het jaar (€ - 8,18 M). Zie ook nota 17 (Financiële activa) en nota 2 (Risicobeheer).

NOTA’S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

► NOTA 1 – BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2022 is opgesteld in overeenstemming met de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2022, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2021.

Toch heeft de Raad van Bestuur van 31 augustus 2022 de toepassing goedgekeurd van de IAS 40-norm “Vastgoedbeleggingen” die sinds de halfjaarlijkse afsluiting 2022 werd toegepast.

Het conflict in Oekraïne heeft geen invloed op de evaluatieregels. Atenor heeft geen ontwikkelingsactiviteiten in Rusland of Wit-Rusland en onderhoudt geen professionele activiteiten of banden met deze landen. Atenor respecteert de internationale sancties tegen deze landen.

Vooruitzichten en gevolgen voor de toekomst

Na de coronacrisis, de ontwrichting van de bevoorradingketen en de stijgende materiaalkosten, werd het jaar 2022 gekenmerkt door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en de hieruit voortvloeiende energiecrisis, de terugkeer van de inflatie en een plotse stijging van de rentevoeten. Deze macro-economische situatie leidde tot een afwachtende houding bij de investeerders en we zien deze onzekerheid in het begin van 2023 aanhouden. Gezien deze omstandigheden kunnen we niet vooruitlopen op de resultaten voor 2023. Echter, op basis van de kwaliteit van de projecten en de positionering van Atenor voorzien we tegen 2025 de verwezenlijking van een brutomarge van om en bij de 312 miljoen euro zonder dieper in te kunnen gaan op de exacte planning voor de realisatie van deze brutomarge.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2022

- 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 verplichting-en 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)

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en wijzigingen van de oude normen en interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn in 2022, 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 2022

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, 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)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- 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)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 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 2023, 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 27 maart 2023.

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 bedrijf en rechten 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 vermogensmutatiemethode. 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 omvat een indeling van activa en passiva in kortlopend en langlopend. Deze indeling is gebaseerd op de looptijd.

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 oorspronkelijk 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. Vastgoedbeleggingen en gebouwen

De activiteiten van Atenor op het vlak van vastgoedontwikkeling kunnen ertoe leiden dat de groep verschillende soorten gebouwen bezit, die worden gecategoriseerd volgens het gebruik ervan:

- Vastgoedbeleggingen (IAS 40 – Vastgoedbeleggingen): vastgoed in portefeuille met het oog op het verwerven van huurinkomsten en;
- Projecten in ontwikkeling opgenomen als voorraad (IAS 2 – Voorraden en IFRS 15 – Gewone opbrengsten uit contracten met klanten).

Elke categorie heeft haar eigen waarderingsregels voor de boeking van de activa bij de aanvang en hun latere waardering.

Activa die worden aangehouden als vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen vastgoed dat wordt aangehouden om huuropbrengsten te genereren of vastgoed dat op lange termijn wordt verhuurd in afwachting van ofwel de uitvoering van een vastgoedproject op middellange termijn, ofwel de verkoop van het actief.

Vastgoedbeleggingen worden aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten (juridische honoraria, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) en, indien van toepassing, kosten voor de financiering. Na de eerste waardering worden vastgoedbeleggingen geboekt tegen reële waarde.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde verminderd met de geschatte kosten om het project te voltooien, indien de reële waarde op een betrouwbare manier kan worden bepaald. Vastgoedbeleggingen in aanbouw waarvan de reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald, worden gewaardeerd tegen kostprijs minus waardevermindering totdat de reële waarde op een betrouwbare manier kan worden bepaald. De kosten van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling omvatten toerekenbare rente en andere daarmee verband houdende kosten. De rente op ontwikkelingsuitgaven wordt berekend aan de hand van een specifieke lening. In voorkomend geval wordt de rente niet gekapitaliseerd wanneer er geen ontwikkelingsactiviteit plaatsvindt. Een eigendom is niet meer in ontwikkeling wanneer deze voltooid is.

Waardering tegen reële waarde

De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of de prijs die betaald zou worden om een passief op de waarderingsdatum over te dragen in een normale transactie tussen marktdeelnemers. De reële waarde is gebaseerd op actieve marktprijzen, indien nodig aangepast aan de verschillen in aard, locatie of toestand van het specifieke actief.

Als deze informatie niet beschikbaar is, gebruikt Atenor alternatieve waarderingsmethodes, zoals recente prijzen op minder actieve markten of verdisconteerde kasstroomprognoses. Op de datum van de afsluiting worden taxaties verricht door professionele taxateurs die beschikken over erkende en relevante kwalificaties en recente ervaring met de locatie en categorie van de te taxeren vastgoedbeleggingen.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen weerspiegelt onder meer de huuropbrengsten uit lopende huurovereenkomsten en andere hypothesen die marktdeelnemers zouden maken bij de waardering van het vastgoed onder de huidige marktomstandigheden. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het volledig resultaat.

Latere uitgaven

- Uitgaven na de eerste verwerking worden alleen in de boekwaarde van het actief opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de uitgaven naar het actief zullen vloeien en de kosten van het actief op een betrouwbare manier kunnen worden gemeten. Alle andere reparatie- en onderhoudskosten worden als kosten opgenomen wanneer ze worden gemaakt. Wanneer een deel van een vastgoedbelegging wordt vervangen, wordt de boekwaarde van het vervangen deel niet langer geboekt.
- Een vastgoedbelegging wordt niet langer geboekt in geval van verkoop of wanneer de vastgoedbelegging definitief buiten gebruik wordt gesteld en er geen toekomstige economische voordelen van de verkoop worden verwacht. De winst of het verlies voortvloeiend uit het niet langer boeken van het vastgoed (berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de boekwaarde van het actief) wordt opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat van het boekjaar waarin het goed niet langer wordt geboekt.

2.3. 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 deze KGE in de loop van de eerdere boekjaren.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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 waardecreatie 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 verkoopwaarde 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 verkoopwaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag van de voorraden opgenomen als last in de periode waarin de overname plaatsvindt.

2.7. 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 zullen 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 op in nota's 2, 25 en 27 (Risicobeheer, Geschillen en Rechten en verbintenissen).

2.8 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.

2.9 Financiële instrumenten

2.9.1 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, geldmiddelen 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.

2.9.2 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 2.9.3.

2.9.3 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.

2.9.4 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.

2.9.5 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, aanbetalingen, diverse waarborgen).

2.9.6 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 afsluitsdatum.

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.

2.10. Wisselrisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa en beschouwt de munteenheid van elk land als de "functionele" valuta in de zin van IAS 21 die handelt over de "gevolgen van wisselkoerswijzigingen van vreemde valuta" in de individuele overzichten van elke entiteit en bepaalt op welke manier de financiële staten van buitenlandse dochterondernemingen die in een andere valuta aangehouden worden, in euro (de presentatievaluta) moeten worden omgerekend.

Het gebruik van de lokale valuta als functionele munt werd gekozen op basis van de operationele uitvoeringsbehoeften van de projecten.

De groep is blootgesteld aan de wisselkoersschommelingen van de landen waarin hij actief is. Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta, tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Bij het afsluiten van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die ontstaan bij deze omrekening worden opgenomen in

de resultatenrekening, met uitzondering van de aanpassing uitgevoerd voor de intercompany voorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De omrekeningsverschillen die ontstaan bij omrekening van de financiële staten van de dochterondernemingen van functionele valuta (plaatselijke valuta) in consolidatiedeviezen worden rechtstreeks geboekt in de rubriek omrekeningsverschillen eigen vermogen.

De Groep past hedge accounting toe volgens IFRS 9. De omrekeningsverschillen op de afdekkingsposities of afgedekte instrumenten worden rechtstreeks verwerkt volgens reële waarde in het eigen vermogen voor wat betreft de afdekking van de kasstromen.

Raadpleeg "Nota 17 – Vlottende en vaste financiële activa" voor meer informatie

2.11. Gesegmenteerde informatie

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

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

2.12. Opbrengsten uit activiteiten

Atenor is betrokken in complexe transacties op het vlak van vastgoed waarvan de resultaten worden toegekend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds. De principes voor toekenning van de inkomsten zijn zowel van toepassing voor "share deal"- als "asset deal"-operaties voor de verkoop van gebouwen waarvan de bouw reeds volledig is afgerond, die nog gebouwd moeten worden of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

Deze boekhoudprincipes worden toegepast in het licht van de principes van de IRFS 15 (Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten) wat betreft de voorafgaande erkenning van de opbrengsten, rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar, of op de verkoop van goederen met de erkenning van de inkomsten op het ogenblik van de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van het eigendom van de goederen aan de koper.

Opbrengsten worden erkend op basis van een percentage van voltooiing of "at a point in time" overeenkomstig de prestatievereisten van IFRS 15, voor zover zij als definitief verworven kunnen worden beschouwd. Deze toekenning gebeurt met aftrek van alle redelijk te voorziene lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van Atenor ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verkoop van het gebouw.

In toepassing van IFRS 15 § 35, is de erkenning volgens de voortgang gebaseerd op het creatie- of waarderingscriterium van het gebouw waarop de koper zeggenschap krijgt naarmate dit gecreëerd of gewaardeerd wordt.

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 het 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 voortgang 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 de volgens de methode van het voltooiingspercentage opgenomen bedragen:

- activa op contracten worden opgenomen wanneer de volgens de methode van het voltooiingspercentage opgenomen bedragen hoger zijn dan de gefactureerde bedragen. Deze worden opgenomen onder de rubriek "Handelsvorderingen en overige vorderingen" in "Vlottende en niet-vlottende financiële activa";
- passiva op contracten worden opgenomen wanneer de volgens de methode van het voltooiingspercentage opgenomen opbrengsten lager zijn dan de gefactureerde bedragen. Deze worden opgenomen onder de rubriek "Overige schulden" in "vlottende en niet-vlottende financiële passiva".

De indeling als vlottend of niet vlottend is gekoppeld aan de datum van oplevering van het overgedragen gebouw (datum van de voorlopige oplevering).

Bepaalde verplichtingen ten aanzien huurders en/of kopers impliceren het aanleggen van voorzieningen op het moment van de opname van het resultaat. Het doel van deze voorzieningen is voornamelijk te voorzien in op de lokale markt gebruikelijke huurvoorzieningen voor ruimte die op het moment van verkoop nog niet is verhuurd. Daarnaast

kan voor diezelfde ruimtes een huur gegarandeerd worden over een beperkte periode na oplevering van het project. Deze voorzieningen zijn variabel van aard aangezien ze afhankelijk zijn van het commerciële succes van elke ontwikkeling.

2.13. 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 opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks worden opgenomen 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 sluitsdatum.

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 bedrijfs-combinatie 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 die betrekking hebben 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 sluitsdatum 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.

2.14. 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 te betalen huur, 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 waardevermindervingsverliezen en aangepast voor herwaarderings 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, verminderd 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.

2.15. 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 kredieteenheden (projected unit credit method). De naar de huidige waarde omgerekende waarde van de bepaalde prestatieverplichting wordt vastgesteld 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 liggen 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 in 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.

2.16. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

De Groep heeft aandelenoptieplannen uitgegeven. Voor in geld-middelen 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 begunstigden 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 Atenor-aandeel 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").

2.17. 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 volgens de voortgang 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 dat moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- Bepaalde verbintenissen aangegaan met huurders en/of kopers zijn voorzieningen met een variabel karakter vereist bij de opname van inkomsten uit de verkoop van ontwikkelingsprojecten aangezien ze afhankelijk zijn van het commercieel succes van elke ontwikkeling.
- De bepaling van de disconteringsvoet die wordt gebruikt bij de boekhoudkundige verwerking van huurcontracten met een looptijd van meer dan een jaar (IFRS 16) wordt bepaald door middel van vergelijkingspunten voor gelijkaardige activa. Bij deze berekening wordt rekening gehouden met een hypothetische beëindiging van de huurcontracten bij de eerstvolgende mogelijke contractuele verlenging.
- 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.
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke taxateurs die gebruik maken van waarderings technieken. Tot de modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de netto contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen, de kapitalisatiemethode en/of of recente transacties van vergelijkbare objecten behoren. Bij het

bepalen van de gegevens voor de waarderingsberekeningen moet het bestuur zich oordelen vormen en schattingen doen. Een gebouw wordt tegen reële waarde erkend enkel indien het op lange termijn bewust voor verhuurdoeleinden zal worden ingezet en past binnen de waarde creatie strategie van de onderneming. Zie ook nota 13 voor verdere details aangaande de geformuleerde beoordelingen en hypothesen.

► NOTA 2 - RISICOBEEHEER

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 ACTIVITEITENSECTOREN

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. 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 slechts matig voorkomen, 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 Atenor.

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 Atenor indien dit zich zou voordoen. Atenor acht de kans dat dit soort risico zich voordoet matig.

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 ondernemingen 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 conjunctuercyclus 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. Dit risico hangt samen met de economische cyclus en treedt met dezelfde waarschijnlijkheid op. 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 voorzien, 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 aanbouwen 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 meestal niet meer dan 8% van het totaalbudget van een project. Vanuit historisch standpunt, was de gevoeligheid voor variatie van de korte termijntarieven betrekkelijk gering. Het is echter niet onmogelijk dat het financieringsvolume aan variabele rente onderhevig is aan snelle veranderingen in het accommoderende/beperkende monetaire beleid van de Europese Centrale Bank, die op korte termijn aanzienlijke dalingen/verhogingen van de Euribor-tarieven met zich meebrengen. Dit zou zich kunnen voordoen in gespannen geopolitieke contexten, in een klimaat van economische crisis of in situaties van sociaaleconomische instabiliteit als gevolg van pandemiebeheer.

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 (cashflow 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 de 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 maandelijks 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 slotkoersen. 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 uitmaakt 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 aantoonst 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 kantoorhuurmarkt waarin Atenor actief is in voormelde landen (met uitzondering van het Verenigd Koninkrijk) uitsluitend in euro's opereert, is het wisselkoersrisico beperkt of zelfs onbestaand.

In het Verenigd Koninkrijk daarentegen werkt de huur- en investeringsmarkt voornamelijk in pond sterling en in Roemenië en Hongarije worden de residentiële ontwikkelingen in Lei en Forint verkocht. Hoewel de Groep algemeen streeft om te lenen in lokale deviezen om de constructiekosten te financieren, kan Atenor gebruik maken van valutatransacties om risico's betreffende 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 ondernemingen 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 (monosector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, retailactiviteit die ondergeschikt is aan de eerste twee hierboven genoemde activiteiten). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerende Comité en de Raad van Bestuur.

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

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 RESULTAT	31.12.2022			31.12.2021		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
Bedrijfopbrengsten	36 114	4 894	41 008	74 675	99 443	174 118
Omzet	33 082	1 909	34 991	72 917	95 151	168 068
Huuropbrengsten uit vastgoed	3 032	2 985	6 017	1 758	4 292	6 050
Overige bedrijfsopbrengsten	16 155	5 123	21 278	20 090	3 124	23 214
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	13 091		13 091	4 505		4 505
Overige bedrijfsopbrengsten	3 065	5 123	8 188	15 579	3 124	18 703
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-1		-1	6		6
Bedrijfskosten (-)	-35 200	-7 623	-42 823	-74 932	-58 237	-133 169
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-67 041	-88 421	-155 462	-269 662	-91 501	-361 163
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	76 610	96 619	173 229	260 788	53 920	314 708
Personeelskosten (-)	-4 625	-805	-5 430	-3 912	-864	-4 776
Dotaties aan afschrijvingen (-)	-673	-196	-869	-573	-215	-788
Aanpassingen van waarde (-)	5 411	-66	5 345	-256	52	-204
Overige bedrijfskosten (-)	-44 882	-14 754	-59 636	-61 317	-19 629	-80 946
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	17 069	2 394	19 463	19 833	44 330	64 163
Financiële kosten	-21 859	3 304	-18 555	-15 673	2 195	-13 478
Financiële opbrengsten	2 353	33	2 386	1 576		1 576
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-3 016		-3 016	-2 480		-2 480
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	-5 453	5 731	278	3 256	46 525	49 781
Belastingen op het resultaat (-)	-1 304	-53	-1 357	-8 014	-3 866	-11 880
RESULTAAT NA BELASTING	-6 757	5 678	-1 079	-4 758	42 659	37 901
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	-6 757	5 678	-1 079	-4 758	42 659	37 901
Intercompany-eliminatie	4 866	-4 866	0	2 837	-2 837	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	-1 891	812	-1 079	-1 921	39 822	37 901
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-236		-236	-168		-168
Resultaat (aandeel van de Groep)	-1 655	812	-843	-1 753	39 822	38 069

ACTIVA	31.12.2022			31.12.2021		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
VASTE ACTIVA	236 912	598	237 510	162 664	428	163 092
Materiële vaste activa	8 560	421	8 981	4 128	352	4 480
Vastgoedbeleggingen	21 482		21 482			
Immateriële activa	119	104	223	21	4	25
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	83 380		83 380	78 729		78 729
Uitgestelde belastingvorderingen	3 670		3 670	3 267		3 267
Overige financiële vaste activa	97 175	73	97 248	56 914	72	56 986
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	22 526		22 526	19 605		19 605
VLOTTENDE ACTIVA	660 505	377 458	1 037 963	788 665	278 057	1 066 722
Voorraden	612 039	350 368	962 407	674 026	258 968	932 994
Overige financiële vlottende activa	337		337	1 523		1 523
Belastingvorderingen	608	574	1 182	3 551	204	3 755
Handelsvorderingen en overige vorderingen	32 828	6 212	39 040	19 088	5 682	24 770
Betalingen van voorschotten, vlottende	103		103	25		25
Kas en kasequivalenten	9 318	15 775	25 093	80 759	10 122	90 881
Overige vlottende activa	5 272	4 529	9 801	9 693	3 081	12 774
TOTAAL DER ACTIVA	897 417	378 056	1 275 473	951 329	278 485	1 229 814

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	31.12.2022			31.12.2021		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	289 586	-15 968	273 618	309 152	-8 109	301 043
Eigen vermogen - Groepsaandeel	287 341	-15 968	271 373	306 672	-8 109	298 563
Geplaatst kapitaal	133 621		133 621	133 621		133 621
Reserves	168 793	-15 968	152 825	188 124	-8 109	180 015
Eigen aandelen (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Minderheidsbelangen	2 245		2 245	2 480		2 480
LANGLOPENDE PASSIVA	525 595	20 548	546 143	476 249	33 787	510 036
Langlopende rentedragende verplichtingen	514 119	19 560	533 679	460 962	17 618	478 580
Langlopende voorzieningen	5 263		5 263	4 795	4 731	9 526
Pensioen verplichting	442		442	1 094		1 094
Afgeleide instrumenten		-370	-370		184	184
Uitgestelde belastingverplichtingen	945		945	594		594
Langlopende handelsschulden en overige schulden	4 797		4 797	8 775	10 016	18 791
Overige langlopende passiva	29	1 358	1 387	29	1 238	1 267
KORTLOPENDE PASSIVA	82 236	373 476	455 712	165 928	252 807	418 735
Kortlopende rentedragende passiva	357 516	1 449	358 965	354 811	1 152	355 963
Kortlopende voorzieningen	3 953	3 748	7 701	2 135	2 377	4 512
Belastingverplichtingen	3 467	21	3 488	4 193	2 802	6 995
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	38 058	36 040	74 098	32 467	10 096	42 563
Overige kortlopende passiva	10 484	976	11 460	8 164	538	8 702
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-331 242	331 242		-235 842	235 842	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	897 417	378 056	1 275 473	951 329	278 485	1 229 814

► NOTA 4: BEDRIJFSRESULTATEN

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Totaal van de opbrengsten	41 008	174 118
waarvan omzet	34 991	168 068
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	6 017	6 050
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	21 278	23 214
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	13 091	4 505
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	8 188	18 703
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	-1	6
Totaal van de bedrijfskosten	-42 823	-133 169
Bedrijfsresultaat	19 463	64 163

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2022 bedragen 41,01 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox, Twist) voor een totaal van 18,17 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,37 M), (c) extra inkomsten uit de verkoop in 2021 van het gebouw Vaci Greens E (€ 1,77 M), alsook (d) de huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam (Terhulpen), Astro 23 (Brussel), Arena Business Campus A (Boedapest), @Expo (Boekarest) en University Business Center II (Warschau), in totaal goed voor 4,74 miljoen euro.

Op een zakencijfer van in totaal 34,99 miljoen euro, komt 29,91 miljoen euro overeen met zakencijfer erkend volgens de voortgang (waarvan € 18,44 M betrekking heeft op contracten gesloten voor 2022) en 5,08 miljoen euro op zakencijfer dat enkel betrekking heeft op het boekjaar. Het zakencijfer van het verslagjaar opgenomen in het openingssaldo van de contractverplichtingen bedraagt 4,39 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 21,28 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d’Or Development (€ 13,09 M) en de doorfacturering van inrichtingswerken voor verhuur van de verkochte projecten Vaci Greens E en Buzz (€ 3,87 M).

Op datum van 16 juni 2022, na de ondertekening van het samenwerkingsakkoord met CODIP, droegen Atenor SA en haar dochteronderneming Atenor Group Participations SA samen 50% van hun deelnemingen in Cloche d’Or Development SA over. Deze transactie zorgde voor een resultaat van 13,09 miljoen euro samengesteld uit statutaire meerwaarden (respectievelijk € 10,99 M en € 1,22 M) waaraan de impact van de gewijzigde consolidatiemethode dient te worden toegevoegd (€ 0,88 M).

Ter herinnering, de opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2021 bedroegen 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 voor verhuur 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). Daarnaast vervulde 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 miljoen euro, de andere operationele opbrengsten.

Het operationeel resultaat bedraagt 19,46 miljoen euro tegenover 64,16 miljoen euro in 2021. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkoop van 50% van de participatie in Cloche d’Or Development (€ 13,06 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (€ 3,22 M), de resultaten op de voorverkochte kantoorgebouwen van Au Fil des Grands Prés en de verkochte kantoorgebouwen Vaci Greens en Buzz (€ 6,22 M), de herwaardering van het Nysdam-gebouw na de herclassificatie ervan als vastgoedbelegging (€ 5,92 M) alsook door de netto huurinkomsten uit de gebouwen Nysdam, Astro 23, Cloche d’Or, @Expo en Arena Business Campus A (totaal van € 2,83 M). De andere diverse niet activeerbare kosten (onroerendgoedbelasting, personeelskosten, afschrijvingen, enz.; € -12,61 M) vervulde het bedrijfsresultaat.

De bedrijfskosten worden beschreven in nota’s 5 en 6.

Op een totaal van 41,01 miljoen euro opbrengsten uit de gewone activiteiten, overschrijdt geen enkele transactie de 10%.

► NOTA 5- PERSONEELSKOSTEN

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-4 275	-3 711
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-841	-722
Overige personeelskosten	-314	-343
Totaal personeelskosten	-5 430	-4 776

Tewerkstelling in voltijdse equivalenten	2022	2021
Gemiddeld aantal werknemers	57,0	50,9

De personeelskosten zijn gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar (+ € 0,65 M), voornamelijk als gevolg van het aanwerven van nieuwe werknemers binnen de groep.

18 nieuwe medewerkers zijn in 2022 in de groep aan de slag gegaan, 14 hebben de groep verlaten, wat als gemiddelde VTE voor het hele jaar een stijging van 6,1 personen in vergelijking met 2021 vertegenwoordigt.

► NOTA 6 : OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Diverse goederen en diensten	-52 201	-54 014
Voorzieningen (oprichtingen - terugnamen)	6 265	551
Overige kosten	-14 609	-27 215
Winst / Verlies (wisselkosten)	909	-268
Totaal	-59 636	-80 946

De overige bedrijfskosten zijn sterk gedaald ten opzichte van 2021 (-€ 21,31 M), waarbij dit de belangrijkste wijzigingen zijn:

- “Andere goederen en diensten”: relatief stabiele post t.o.v. 2021. 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”: een vermindering van 5,71 miljoen t.o.v. 2021, deze omvatten hoofdzakelijk de dotaties en toevoegingen/terugnemeningen van de huurwaarborgen en de inrichtingswerken voor de overgedragen gebouwen (Buzz, Vaci Greens E en F, City Dox B6 en HBC); zie nota 20 - bladzijde 191;
- “Andere kosten”: omvatten o.a., in 2022, de betaalde huurwaarborgen voor verkochte projecten (hoofdzakelijk Vaci Greens, HBC, City Dox B6 (€ 3,27 M)), de stedenbouwkundige belasting voor loten 5 et 7.1 van

het City Dox-project (€ 1,67 M), de niet-terugvorderbare BTW van de projecten Twist en Berges de l’Argentine (€ 2,83 M) en de verschillende onroerende voorheffingen en plaatselijke belastingen (o.a. voor de projecten Beaulieu en Corn’Unity (€ 2,37 M));

- “Verliezen (wisselkosten)”: het resultaat van de wisselkosten is positief t.o.v. 2021 , een boekjaar dat werd gekenmerkt door een zeer sterke achteruitgang van zowel de Poolse zloty als de Hongaarse forint.

Ter herinnering, in 2021 omvatten de “Andere kosten” o.a. de registratierechten op de aankoop van het Renault-project (€ 12,26 M), de intrekking van de vruchtgebruikvergoeding voor Beaulieu (€ 2,78 M), de lokale belastingen voor City Tower (€ 2,15 M), de betaalde huurwaarborgen, met inbegrip van die voor het project Vaci Greens E (€ 1,84 M), de stedenbouwkundige belasting voor het project U’Man (€ 1,63 M) en niet-terugvorderbare BTW voor het project Twist (€ 1,17 M).

► NOTA 7 : FINANCIËLE RESULTATEN

In duizenden EUR	2022	2021
Intrestkosten	-22 791	-18 046
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23)	6 235	6 429
Overige financiële kosten	-1 999	-1 861
Intrestopbrengsten	2 370	1 569
Overige financiële opbrengsten	16	7
Totaal financiële resultaten	-16 169	-11 902

In 2022 bedraagt de netto financiële last 16,17 miljoen euro tegenover 11,90 miljoen euro in 2021. De stijging van de netto financiële kosten (€ +4,27 M) is voornamelijk te wijten aan de stijging van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +125,01 M ten opzichte van 2021). De activeringen (IAS 23; +€ 6,24 M ten opzichte van 2021) in verband met de lopende ontwikkelingen blijven stabiel t.o.v. 2021.

Het financiële resultaat omvat hoofdzakelijk, enerzijds de boeking van de netto intresten verbonden aan de obligatieleningen (€ 12,11 M), aan de bankfinancieringen en via CP's en (E)MTN's van Atenor (€ 5,30 M) evenals de financieringen van de projecten in Leaselex, Immo Silex, Hexaten, Haverhill, I.P.I., Highline, Victor Hugo 186 en Atenor Luxembourg (€ 4,67 M) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23) verbonden aan de verschillende projecten in aanbouw (€ 6,24 M).

De overige financiële lasten (€ 2,00 M per 31 december 2022) omvatten met name de kosten voor de uitgifte van leningen, die worden gespreid

over de terugbetalingsperiode van de leningen, de Wet Breyne- en makelaarscommissies en bankkosten.

De rentebaten omvatten voornamelijk rente op voorschotten aan vennootschappen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geconsolideerd (€ 2,08 M).

Ter herinnering, in 2021 bedroeg de netto financiële last 11,90 miljoen euro. De stijging van de netto financiële kosten was voornamelijk te wijten aan de stijging van de gemiddelde netto schuld van Atenor gecompenseerd door de stijging van de activeringen verbonden met de lopende ontwikkelingen.

Gelieve ook de “Geconsolideerde kasstroomtabel” te raadplegen en nota 21 over de “Financiële passiva”.

► NOTA 8 - BELASTINGEN OP HET RESULTAAT EN UITGESTELDE BELASTINGEN

In duizenden EUR	2022	2021
I. Belastingverdeling		
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1 475	-10 839
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	31	826
Totaal actuele belastingen	-1 444	-10 013
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-357	-223
Gerelateerd aan fiscale verliezen	444	-1 644
Totaal uitgestelde belastingen	87	-1 867
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-1 357	-11 880
II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Resultaat vóór belastingen	278	49 781
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	-70	-12 445
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen	-70	-498
- van niet-belastbare inkomsten	7 059	4 527
- van niet-afrekbare kosten	-1 435	-3 295
- op invorderingen van fiscale verliezen	558	589
- op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen	-139	-1 010
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief (1)	20	6 787
- niet geboekte uitgestelde belastingen van het jaar	-6 557	-5 567
- andere aanpassingen	-723	-968
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	-1 357	-11 880
Resultaat vóór belastingen	278	49 781
Effectief belastingtarief	487,95%	23,87%

(1) Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland

	2022	2021
Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland :		
Groot Hertogdom Luxemburg	27,19%	27,19%
Roemenië	16,00%	16,00%
Hongarije	9,00%	9,00%
Frankrijk	25,00%	26,50%
Polen (2)	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Duistland	15,83%	15,83%
Nederland	15,00%	15,00%
Groot-Brittannië	19,00%	19,00%

(2) Geldende tarief van 19% - voorkeur tarief van 9%

In 2022 bestond de belastingdruk van Atenor uit huidige belastingen en uitgestelde belastingen voor een bedrag van respectievelijk 1,44 en 0,09 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk:

- De netto belastingschuld van I.P.I. (€ 0,57 M) die is samengesteld uit de statutaire belasting van het boekjaar (€ 0,56 M) en uit uitgestelde belastingverplichtingen (€ 0,01 M);

- De netto belastingen van Atenor Luxembourg (€ 0,51 M) bestaan enerzijds uit de statutaire belastingen van het boekjaar (€ 0,17 M) en anderzijds uit de uitgestelde belastingen (€ 0,34 M);
- De statutaire belastingen van het boekjaar van Highline (€ 0,22 M).

► 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)	18 794
Bruto dividend per aandeel (in euro)	2,67

^(*) 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 aandeel als volgt bepaald:

Bepaling van basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel <i>(In duizenden EUR)</i>	2022	2021
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	6 725 086	6 724 981
Nettoresultaat (aandeel van de groep, in duizenden euro)	-843	38 069
Basisresultaat (in euro)	-0,13	5,66
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	-0,13	5,66

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	17 078	16 272

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2023 wordt voorgesteld, zal 2,67 euro bedragen en zal vanaf 30 mei 2023 betaald worden. De roerende voorheffing bedraagt 30%.

Aan diezelfde vergadering zal worden voorgesteld om de aandeelhouders van Atenor, via een optioneel dividend, de mogelijkheid te bieden om hun vordering, die voortvloeit uit de uitkering van het dividend, in te brengen in het kapitaal van Atenor.

In het kader van dat optioneel dividend zal de aandeelhouder de keuze hebben tussen:

- de inbrenging van zijn netto dividend in het kapitaal van Atenor in ruil voor nieuwe aandelen van Atenor;
- de uitbetaling van het dividend in specien; of
- een combinatie van de twee bovenvermelde opties.

De voorwaarden en modaliteiten van deze operatie zullen worden beschreven in de Informatienota die beschikbaar is op de website van Atenor.

Onder voorbehoud van goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering zullen de aandeelhouders uitgenodigd worden om aan hun financiële instelling hun keuze mee te delen tussen de 3 betalingsmodaliteiten (hiervoor omschreven) tussen 8 mei 2023 en 22 mei 2023 (16u00 CET) inbegrepen. Indien ze gedurende deze periode hun keuze niet meedelen, ontvangen de aandeelhouders hun dividend in contanten .

De resultaten van dit aanbod zullen op 23 mei 2023 gecommuniceerd worden (na afsluiting van de beurs). De nieuwe aandelen zullen genoteerd en onderhandeld worden vanaf 30 mei 2023.

Het bruto dividend per aandeel voor 2022 bedraagt 2,67 euro. Ter herinnering: het dividend van de voorgaande jaren bedroeg:

Jaar	Bruto dividend per aandeel
2021	2,54 €
2020	2,42 €
2019	2,31 €
2018	2,20 €
2017	2,08 €
2016	2,04 €
2010 tot 2015	2,00 €
2007 tot 2009	2,60 €
2006	1,30 €

In 2015, net als in 2014 en 2013, werd het keuzedividend gekozen door een meerderheid van de aandeelhouders (namelijk 76% in 2013, 82,11%

in 2014 en 79,69% in 2015), waardoor hun dividendschuld zorgt voor een bijdrage aan de kapitaalverhoging van 21 mei 2015.

► NOTA 10 - KAPITAAL

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2022 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	Aantal aandelen	deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming %
ALVA SA ⁽¹⁾	651 796	9,26	521 437	7,41
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	750 833	10,67	521 437	7,41
3D NV ⁽¹⁾	944 894	13,42	521 437	7,41
FORATENOR SA ⁽¹⁾	819 456	11,64	592 880	8,42
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	303 637	4,31	150 500	2,14
Sub-totaal	3 470 616	49,31	2 307 691	32,79
Eigen aandelen	-	-		
Aandelen in autocontrole	313 427	4,45		
Publiek	3 254 802	46,24		
Totaal	7 038 845	100,00		

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van dhr. Stéphan Sonnevile

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

Beweging van het aantal aandelen	Gewone aandelen
Aantal aandelen op 31.12.2022 (aandelen uitgegeven en volledig betaald)	7 038 845
waarvan eigen aandelen	-
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2022 dividend ⁽¹⁾	7 038 845

⁽¹⁾ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van de toezwijzing van het resultaat waarbij een bruto dividend per aandeel van 2,67 euro wordt toegekend

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag <i>(in duizenden EUR)</i>	Aantal aandelen
Op 01.01.2022 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15 073	313 427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	105	1 834
- verkopen	-105	-1 834
Op 31.12.2022 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel ⁽¹⁾	15 073	313 427

⁽¹⁾ (Ter herinnering, Atenor SA heeft geen enkel eigen aandeel meer in handen op 31 december 2022 (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2021). 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 2021).

We verwijzen naar nota 23 (voordelen voor het personeel) voor de aandelenoptieplannen.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2022 bedraagt het eigen vermogen 273,62 miljoen euro en het balanstotaal 1.275,47 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 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 21 geeft meer gedetailleerde informatie over het schuldbeleid van de Groep.

► NOTA 11 - IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

2022	Software	Totaal
Bewegingen van immateriële activa		
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2022	331	331
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2022	-306	-306
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2022		
Immateriële activa, beginsaldo	25	25
Investeringen	217	217
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)	-211	-211
Afschrijvingen - toevoeging (-)	-17	-17
Afschrijvingen - terugneming (+)	211	211
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-2	-2
Immateriële activa, eindsaldo	223	223
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2022	335	335
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2022	-112	-112
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2022		
Immateriële activa, eindsaldo	223	223

2021	Software	Totaal
Bewegingen van immateriële activa		
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2021	341	341
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2021	-304	-304
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2021		
Immateriële activa, beginsaldo	37	37
Investeringen	3	3
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)	-13	-13
Afschrijvingen - toevoeging (-)	-15	-15
Afschrijvingen - terugneming (+)	13	13
Immateriële activa, eindsaldo	25	25
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2021	331	331
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2021	-306	-306
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2021		
Immateriële activa, eindsaldo	25	25

Op 31 december 2022 omvat deze post enkel de afgeschreven waarde van de andere immateriële vaste activa met betrekking tot de software-investeringen die gebeurden in de loop van het jaar.

► NOTA 12 - MATERIËLE VASTE ACTIVA

2022	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor- voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
<i>(In duizenden EUR)</i>							
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2022		2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2022		-665		-18	-777	-562	-2 023
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Investeringen					278	513	791
Gebruiksrechten (IFRS 16)		4 571					4 571
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)					-35		-35
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-450	-1		-183	-218	-852
Afschrijvingen - terugneming (+)					34		34
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen					-2	-6	-8
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2022		6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2022		-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981

2021	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor- voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
<i>(In duizenden EUR)</i>							
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2021		1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2021		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	766	1	0	397	2 354	3 517
Investeringen			6		315	331	652
Gebruiksrechten (IFRS 16)		1 090					1 090
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)				-17	-113	-13	-143
Uitgangen van de consolidatiekring			-2		-27		-29
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-279			-248	-246	-773
Afschrijvingen - terugneming (+)				17	113	13	143
Afschrijvingen - uitgangen van de consolidatiekring			1		23		24
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen						-1	-1
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2021		2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2021		-665	0	-18	-777	-562	-2 023
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480

van de grond van het project 10 NBS in Engeland (€ 4,32 M) (150 jaar) en de inrichting voor verhuur en aankoop van meubilair en informaticamateriaal (€ 0,75 M) in Atenor's nieuwe kantoorruimtes op Nysdam Campus.

De afschrijvingen voor de periode bedroegen 0,85 miljoen euro. Er zijn geen bijzondere waardeverminderingsverliezen opgenomen.

► NOTA 13 - VASTGOEDBELEGGINGEN

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel volledig verhuurd en genereert netto huurinkomsten van 1,14 miljoen euro op 31 december 2022. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

Het is daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag op 30 juni 2022. Op basis van de gegevens van de waarderingstechniek is de reële waarde van de vastgoedbelegging geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

De aanpassing van 5,92 miljoen euro is opgenomen onder de rubriek "Aanpassingen van waarde" van het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat.

Waardering tegen reële waarde

Vastgoedbeleggingen zijn de enige activa van de vennootschap die op terugkerende basis tegen reële waarde worden gewaardeerd.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door joint ventures) wordt bepaald door professionele, gekwalificeerde onafhankelijke taxateurs die gebruik maken van waarderingstechnieken die voldoen aan erkende internationale professionele waarderingsnormen.

Atenor bepaalt dat de vastgestelde reële waarde het maximale en beste gebruik van de vastgoedbelegging door de vennootschap weerspiegelt.

In duizenden EUR	2022	2021
Saldo op het einde van de vorige periode	0	0
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	5 924	
Investeringsen	156	
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)	15 402	
Saldo op het einde	21 482	0

Gedurende het boekjaar was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

De modellen die gebruikt worden om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de netto contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen, en/of recente transacties van vergelijkbaar vastgoed omvatten.

De reële waarde van het onroerend goed is bepaald op basis van verdisconteerde kasstromen met gebruikmaking van equivalente rendementen tussen 5,50% en 7,0%. Deze gegevens omvatten:

- Toekomstige inkomende huurkasstromen: gebaseerd op de huidige locatie, het type en de kwaliteit van de eigendommen en ondersteund door de voorwaarden van eventuele bestaande huurovereenkomsten, andere contracten of extern bewijsmateriaal zoals de actuele markthuur voor gelijkaardige eigendommen.
- Disconteringsvoet: disconteringsvoet die de huidige markt-beoordelingen wat betreft de onzekerheid van het bedrag en het tijdstip van de kasstromen weerspiegelt;
- Geschatte leegstandspercentages: gebaseerd op de huidige en toekomstige marktvoorwaarden na het verstrijken van de lopende huurovereenkomsten;
- Onderhoudskosten: met inbegrip van investeringen die nodig zijn om de functionaliteit van het onroerend goed gedurende de verwachte gebruiksduur in stand te houden;
- Kapitalisatievoet: gebaseerd op de werkelijke ligging, grootte en kwaliteit van het onroerend goed en rekening houdend met de marktgegevens op de waarderingsdatum;
- Eindwaarde: rekening houdend met hypothesen over onderhoudskosten, leegstandspercentages en huurprijzen op de markt.

► NOTA 14 - DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE "EQUITY"-METHODE

Deelnemingen (In duizenden EUR)	2022	2021
VICTOR ESTATES	814	926
VICTOR PROPERTIES	31	40
VICTOR BARA	4 262	4 312
VICTOR SPAAK	7 634	7 718
IMMOANGE	672	719
MARKIZAAT	10 294	10 183
CCN DEVELOPMENT		50 113
CCN HOUSING B1	2 154	
CCN HOUSING B2	785	
CCN OFFICE A1	9 243	
CCN OFFICE C-D	40 183	
DE MOLENS	368	125
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	2 736	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4 225	4 386
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-35	207
LANKELZ FONCIER		
SQUARE 48	14	
Totaal	83 380	78 729

Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)	2022	2021
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	78 729	64 180
Aandeel in het resultaat	-3 016	-2 480
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	3 934	16 098
Overdrachten		
Kapitaalsverhogingen		
Waardeverliezen		
Overdrachten naar andere rubrieken	3 733	931
Saldo op het einde van het boekjaar	83 380	78 729

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
Deelnemingen (In duizenden EUR)		
- IMMOANGE deel van de groep: 50%	-	1 996
- VICTOR ESTATES deel van de groep : 50%	-	5 370
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	299
- VICTOR BARA deel van de groep : 50%	-	2 294
- VICTOR SPAAK deel van de groep : 50%	-	4 069
- MARKIZAAT deel van de groep : 50%	5 536	-
- CCN DEVELOPMENT deel van de groep : 50%	-	10 220
- CLOCHE D'OR DEVELOPMENT deel van de groep : 50%	-	30 100
- DE MOLENS deel van de groep : 50%	-	1 576
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE deel van de groep : 50%	-	7 869
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II deel van de groep : 50%	-	14 992
- LANKELZ FONCIER deel van de groep : 50%	-	17 693

2022 Kerncijfers (in IFRS):

In duizenden EUR	Niet vlottende activa	Voorraden	Andere vlottende activa	Niet vlottende passiva	Vlottende passiva	Eigen vermogen	Groeps-aandeel	Waarde van de deelnemingen
IMMOANGE		5 945	540	-3 992	-1 150	1 343	50%	672
VICTOR ESTATES		12 211	6	-10 586	-4	1 627	50%	814
VICTOR PROPERTIES		659	7	-597	-6	63	50%	31
VICTOR BARA		13 108	8	-4 589	-4	8 523	50%	4 262
VICTOR SPAAK		23 401	8	-8 138	-4	15 267	50%	7 634
MARKIZAAT	669	17 239	15 394	-4 084	-8 630	20 588	50%	10 294
CCN DEVELOPMENT		11 947	18 482	-20 442	-12 512	-2 525	50%*	-2 787
CCN HOUSING B1		6 122	22	-1 661	-175	4 308	50%	2 154
CCN HOUSING B2		2 331	12	-700	-73	1 570	50%	785
CCN OFFICE A1		19 787	235	-1 410	-126	18 486	50%	9 243
CCN OFFICE C-D		86 109	985	-6 168	-561	80 365	50%	40 183
DE MOLENS	2 557	594	4 241	-3 152	-3 504	736	50%	368
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT		137 474	1 460	-133 200	-261	5 473	50%	2 736
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE		25 953	368	-15 738	-2 133	8 450	50%	4 225
LAAKHAVEN VERHEESKADE II		29 910	403	-29 984	-399	-70	50%	-35
LANKELZ FONCIER		91 813	1 776	-94 798	-2 544	-3 753	50%	-1 877
SQUARE 48		35	30		-37	28	50%	14
Totaal	3 226	484 638	43 977	-339 239	-32 123	160 479		78 716
Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode								83 380
Deelnemingen overgebracht naar "Langlopende voorzieningen"								-4 664

* deelneming van 33,33 % tot 30/09/2020

In duizenden EUR	Bedrijfs-resultaten	Financiële resultaten	Belastingen op het resultaat	Resultaat na belastingen	Groepsaandeel	
IMMOANGE	-29	-65		-94	50%	-47
VICTOR ESTATES	-13	-210		-223	50%	-111
VICTOR PROPERTIES	-6	-12		-18	50%	-9
VICTOR BARA	-9	-91		-100	50%	-50
VICTOR SPAAK	-9	-161		-170	50%	-85
MARKIZAAT	853	-32	-598	223	50%	111
CCN DEVELOPMENT	-140	-531		-671	50%	-336
CCN HOUSING B1	-81	-1		-82	50%	-41
CCN HOUSING B2	-49	-1		-50	50%	-25
CCN OFFICE A1	-63	-1		-64	50%	-32
CCN OFFICE C-D	-203	-3		-206	50%	-103
DE MOLENS	858	-198	-174	486	50%	243
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	245	-2 629	20	-2 364	50%	-1 182
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	256	-549	-28	-321	50%	-161
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	579	-1 064		-485	50%	-242
LANKELZ FONCIER	-71	-1 788	-32	-1 891	50%	-946
SQUARE 48	-2	-1		-3	50%	-1
Aandeel in het nettoresultaat						-3 016

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 2022 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, CCN Housing B1, CCN Housing B2, CNN Office A1, CCN Office C-D (project NOR.Bruxsels), Lankelz Foncier (project Perspectiv’), Ten Brinke MyBond Verheeskade (project Verheeskade I), Laakhaven Verheeskade II (project Verheeskade 2), Square 48 (project met dezelfde naam) en de vennootschap Cloche d’Or Development (project Cloche d’Or).

Het nettoverschil van 4,65 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2021 weerspiegelt voornamelijk:

- Het nettoresultaat van de groep voor het jaar (€ -3,02 M);
- De gelijkstelling van de onderneming Cloche d’Or Development als gevolg van de overdracht van 50% van zijn aandelen op datum van 16 juni 2022 (€ 3,92 M);
- De overboeking bij niet-courante voorzieningen van de negatieve waarden van de deelnemingen in Lankelz Foncier (€ 0,95 M) en CCN Development (€ 2,79 M);
- De oprichting van de onderneming Square 48 als 50/50 partnerschap (€ 0,01 M).

► NOTA 15 - VERBONDEN PARTIJEN

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen

De relaties tussen Atenor NV en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in Nota 28 over de groepsstructuur. Gelieve ook Nota 14 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 2022, bedraagt 737.564 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 737.567 euro,
- variabele remuneratie: er is geen variabele remuneratie,
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan,
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen.

Met het oog op de ontwikkeling en commercialisering van het project NOR Brussel werden op 1 september 2022 door CCN Development vier nieuwe entiteiten opgericht: CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 en CCN Office C-D.

Zie ook nota 20.

De details van de desbetreffende projecten zijn terug te vinden in het activiteitenverslag..

In maart 2022 heeft Stéphan Sonnevile SA 20 AGP-opties uitgeoefend die in maart 2021 waren toegekend en aanvaard. De aan Stéphan Sonnevile SA toekomstende winst uit de uitoefening van deze 20 opties bedraagt € 102.659.

Zie ook het remuneratieverslag van de Corporate Governance Statement (cf. pagina 70).

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 16 – VOORRADEN

In duizenden EUR	2022	2021
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	932 994	775 706
Gekapitaliseerde uitgaven	196 767	404 663
Overdrachten van het boekjaar	-25 447	-90 262
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-135 912	-159 971
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)	11 861	
Overdrachten van / naar "Vorraden"	-12 768	
Leningskosten (IAS 23)	6 235	6 429
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-10 836	-3 604
Geboekte waardeverliezen	-514	-343
Teruggenomen waardeverliezen	27	375
Bewegingen van het boekjaar	29 413	157 287
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	962 407	932 994
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	189 377	203 123

De “Gebouwen bestemd voor verkoop” geklasseerd als “Vorraden” vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Verschillende gebouwen in de portefeuille zijn verhuurd, in afwachting van hun herontwikkeling of hun overdracht, waaronder voornamelijk Astro 23 (Brussel), Arena Business Campus A (Boedapest) en UBC II (Warschau).

Gedurende het jaar 2022 werd de post voorraden (“Gebouwen voor Verkoop”) voornamelijk beïnvloed door:

- De “gekapitaliseerde uitgaven” en “wijzigingen van de consolidatiekring (+)”, die enerzijds de verwerving van de projecten 10 NBS (Londen), Astro 23 (Brussel), Campo Grande en Oriente (Lissabon) registreren voor in totaal 48,31 miljoen euro en anderzijds de voortzetting van de werken en studies voor de projecten Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), Well’Be (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en verscheidene andere projecten in ontwikkeling, voor een totaalbedrag van 160,32 miljoen euro;
- De “overdrachten van het boekjaar” die hoofdzakelijk staan voor de verkoop van appartementen van de City Dox en Twist-projecten

alsook de verkoop van kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés die de voorraad met 25,45 miljoen euro verminderen;

- De “wijzigingen van de consolidatiekring (-)” met betrekking tot de voorraad van het project Cloche d’Or als gevolg van de opnemng van Cloche d’Or Development volgens de vermogensmutatiemethode (€ 135,91 M);
- De categorieoverdrachten, hoofdzakelijk wat betreft het Nysdam-gebouw naar de rubriek “vastgoedbeleggingen” voor een bedrag van 15,40 miljoen euro (zie nota 13)
- De activering van financieringskosten ten belope van 6,24 miljoen euro;
- Het effect van de wisselkoersschommelingen, voornamelijk het ongunstige effect van de Hongaarse forint en de Roemeense lei (€ 10,84 M). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen opgenomen in het eigen vermogen.

De boekwaarde van de verpande voorraden, desgevallend beperkt tot het toegestane uitstaande bedrag, bestaat uit de gebouwen bestemd voor verkoop van de projecten Realex (€ 60 M), Lakeside, University Business Center (€ 17,80 M), Beaulieu (€ 18,90 M), City Dox (€ 20,30 M), Victor Hugo 186 (€ 45 M), Astro 23 (€ 7,49 M) en Twist (€ 16,98 M).

► NOTA 17 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE ACTIVA

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA			
Financiële vaste activa			
Beginsaldo	56 986	19 605	
Aanschaffingen	10 191	10 734	
Overdrachten (-)	-483		
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)	61 112		
Overboeking van (naar) andere posten	-30 556	-8 033	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet		220	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-2		
Eindsaldo	97 248	22 526	
Fair value	97 248	22 526	
Waardering	niveau 3	niveau 3	
Financiële vlottende activa			
Beginsaldo	1 523	24 770	90 881
Overdrachten (-)	-1 160	-23 781	-63 775
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		963	4
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-19 136	-116
Overboeking van (naar) andere posten		56 561	
Aanpassingen van waarde (-)	-26	-66	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen		-271	-1 901
Eindsaldo	337	39 040	25 093
Fair value	337	39 040	25 093
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.

OVERIGE FINANCIËLE ACTIVA (In duizenden EUR)	Aandelen	Leningen	Overige Financiële activa	Totaal
Vaste activa				
Beginsaldo		56 743	242	56 986
Investeringsen		9 663	528	10 191
Overdrachten (-)		-482	-1	-483
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		61 112		61 112
Overboeking van (naar) andere posten		-30 556		-30 556
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen			-2	-2
Eindsaldo		96 480	767	97 248
Fair value		96 480	767	97 248
Waardering		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Vlottende activa				
Beginsaldo			1 523	1 523
Overdrachten (-)			-1 160	-1 160
Aanpassingen van waarde (-)			-26	-26
Eindsaldo			337	337
Fair value			337	337
Waardering	niveau 3		niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

De “Overige financiële vaste activa” betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Het verschil van het boekjaar wordt met name verklaard door de voorschotten die in de loop van het jaar 2022 werden toegekend (€ 9,66 M) en ook door de vordering (€ 61,11 M) op Cloche d’Or Development en diens overdracht ter hoogte van 50% naar de rubriek “Handels- en overige vorderingen op lange termijn” nadat 50 % (€ -30,56 M) van deze participatie verkocht werd. Zie ook nota 14.

In duizenden EUR	2022		2021	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Handels- en overige vorderingen				
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	21 431	12 350	4 639	1 649
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-106		-41	
Overige vorderingen, netto	17 715	10 176	20 172	17 956
Totaal handels- en overige vorderingen	39 040	22 526	24 770	19 605
Fair value	39 040	22 526	24 770	19 605
Waardering	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

De “Handels- en overige vorderingen” worden gewaardeerd aan hun nominale waarde of aan de reële waarde in het geval van variabele vergoeding voor het prijssupplement die een goed beeld geven van hun marktwaarde. De betalingstermijnen hangen voornamelijk af van de overeengekomen voorwaarden tijdens de overdracht van participaties of aanzienlijke activa.

Op het einde van het boekjaar zijn de “Klanten en andere niet-courante debiteuren” in totaal goed voor 22,53 miljoen euro. Deze post omvat de vervaldag in 2024 van de verdisconteerde vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 7,80 M), de verdisconteerde vordering in verband met de ontwikkeling van het project Verheeskade II (€ 2,38 M) en de over te dragen opbrengsten in verband met de verkoop van appartementen in functie van hun vorderingsstaat in de projecten Twist en City Dox Loten 5 en 7.1 (€ 12,35 M). Deze niet-rentedragende post is verdisconteerd, wat resulteert in een winst van 0,22 miljoen euro.

Kas en kasequivalenten (In duizenden EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Korttermijndeposito's	75	1 235
Banksaldi	25 091	90 880
Kassaldi	2	1
Totaal kas en kasequivalenten	25 168	92 116
Fair value	25 168	92 116
Waardering	niveau 3	niveau 3

Rekening houdend met de geldbeleggingen onder “Overige financiële activa” voor een bedrag van 0,07 miljoen euro, bedraagt het totaal van de geldelijke middelen 25,17 miljoen euro.

Op 31 december 2022 hebben de “Andere financiële vlottende activa” betrekking op termijndeposito's (€ 0,07 M - diverse einddatums op korte termijn) bij Belgische banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en ING).

Deze post omvat tevens de schuldbewijzen (€ 0,26 M) waarvan de waardering op 31 december 2022 aan de beurskoers heeft geleid tot de boeking van een waardeverlies van 26 duizend euro.

De “Handels- en overige vorderingen” stijgen van € 24,77 M tot € 39,04 M op 31 december 2022 (stijging met € 14,27 M). Deze bevatten o.a.

- Het in 2023 te innen deel van de vordering op de verwerver van de NGY-participatie (€ 8 M);
- De facturatieschijven van de kantoorgebouwen O2 en P van het project Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M) en de appartementen van het Twist-project (€ 2,18 M);
- De vorderingen op de BTW-administraties (€ 8,99 M);
- De omzet verworven na de ondertekende verkoopovereenkomst voor 5 productieve activiteiten in Lot 3 van het City Dox-project (€ 2,60 M).

De verpande activa in het kader van projectfinanciering worden uiteengezet in nota 27 “Rechten en verplichtingen”.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2022	2021
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	25 430	92 404
Leningen en vorderingen	158 047	101 119
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	767	242
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	184 244	193 765

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 dochterondernemingen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen.

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).

De volgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2022/2021.

Wisselkoers (€ 1 =)	Slotkoers		Gemiddelde koers	
	2022	2021	2022	2021
Forint (Hongarije) - HUF	400,25	369,00	393,01	358,85
Leu (Roemenië) - RON	4,9474	4,9481	4,9335	4,9244
Zloty (Polen) - PLN	4,6899	4,5994	4,6883	4,5775
Livre Sterling (Groot-Brittannië) - GBP	0,8828	0,8394	0,8545	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 marktwaarde.
- **Het dervingrisico** van de tegenpartijen (kopers) in het kader van residentielle commercialisering is beperkt door de betaling bij de akte van voorschotten die wijzen op de verbintenis van de kopers. In het kader van de commercialisering van de kantoren, waarbij het meestal gaat om door de markt erkende kwaliteitsvolle debiteuren, is het risico op wanbetaling beperkt.
- **Afgeleide instrumenten (activa)**
Atenor maakte geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten voor afdekkingsdoeleinden tijdens het boekjaar 2022.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu certificaten

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

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

Categorie 3: Niet waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de “Vlottende en vaste activa ” (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd 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 18 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA**

In duizenden EUR	2022		2021	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Overige activa				
Belastingvorderingen	1 182		3 755	
Betalingen van voorschotten, vlottende	103		25	
Overige activa	9 801		12 774	
Totaal overige activa	11 086		16 555	
Fair value	11 086		16 555	

De overige vlottende activa bestaan voornamelijk uit belastingvorderingen (€ 1,18 M), vooruitbetalingen (€ 0,10 M) en overlopende activa (vooruitbetaalde intresten, verzekeringen en over te dragen commissies en verworven intresten) (voor € 9,80 M)). De daling met 5,47 miljoen euro wordt met name verklaard door de inning van 4,39 miljoen

euro van de subsidie van 4,93 miljoen euro voor lot 3 van het project City Dox.

De actuele belastingvorderingen hernemen uitsluitend de terug te vorderen Belgische en buitenlandse directe belastingen.

► **NOTA 19 – UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN EN -VORDERINGEN**

In duizenden EUR	2022		2021	
	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop	5 451		781	
Vorderingen		-3 124		-449
Gekregen vooruitbetalingen		-3 015		-1 174
Fiscale verliezen	3 675		3 777	
Compensatie	-5 456	5 456	-1 291	1 291
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	3 670	-945	3 267	-594

In overeenstemming met IAS 12 en de in punt 2.13 vermelde boekhoudkundige principes heeft Atenor in de balans de waarde opgenomen van de latente belastingvorderingen van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor Atenor SA, Tage Une Fois, Tage Deux fois, Oriente Une fois en Atenor Portugal.

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 deze aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

In duizenden EUR	2022	2021
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	28 885	16 706

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 30,06 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 belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen	Totaal
Op 01.01.2021	5 070	-702	4 368
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		172	172
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-1 803	-64	-1 867
Op 31.12.2021	3 267	-594	2 673
Op 01.01.2022	3 267	-594	2 673
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	438	-351	87
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen)	-35		-35
Op 31.12.2022	3 670	-945	2 725

► **NOTA 20 – VOORZIENINGEN**

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)			
Voorzieningen, beginsaldo	13 107	931	14 038
Toename (afname) van bestaande voorzieningen	2 146		2 146
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-5 684		-5 684
Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)	-2 742		-2 742
Intreding in de consolidatiekring	5		5
Toename (afname) resulterend van de bewegingen van de wisselkoers	-594		-594
Toename (afname) van het gedisconteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet	204		204
Overige toename (afname)	1 858	3 733	5 591
Voorzieningen, eindsaldo	8 300	4 664	12 964
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	599	4 664	5 263
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	7 701		7 701

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen vormen het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningsvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

De “Langlopende voorzieningen” bedragen 5,26 miljoen euro en omvatten hoofdzakelijk de negatieve waarden van de twee gelijkgestelde participaties respectievelijk CCN Development (€ 2,79 M) en Lankelz Foncier (€ 1,87 M) en het aandeel op lange termijn van de voorziening met betrekking tot de huurwaarborgen toegekend in het kader van de overdracht van de NGY-participatie (€ 0,6 M). Zie ook nota 14.

De “Kortlopende voorzieningen” bedragen 7,70 miljoen euro. Ze omvatten de voorzieningen met betrekking tot de huurwaarborgen toegekend in het kader van de overdracht van de NGY-participatie (€ 3,38 M) en de kantoorgebouwen Vaci Greens F (€ 3,75 M) en B6 van het City Dox-project (€ 0,49 M) alsook de voorziening voor gewaarborgd rendement van 0,08 miljoen euro gevormd in het kader van de verkoop van Naos.

De eventuele passiva en de rechten en verbintenissen worden omschreven in Nota's 25 en 27 bij de jaarrekening.

► **NOTA 21 - VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE PASSIVA**

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar				
2022						
Afgeleide instrumenten		-370		-370	-370	niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	403	1 050	4 319	5 772	5 764	niveau 3
Kredietinstellingen	134 162	169 086		303 248	305 557	niveau 3
Obligatieleningen	20 000	269 848	55 000	344 848	335 343	niveaux 1 & 3
Overige leningen	204 400	34 376		238 776	238 688	niveaux 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	358 965	474 360	59 319	892 644	885 352	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	35 865			35 865	35 865	niveau 3
Overige schulden	35 362	4 797		40 159	40 159	niveau 3
Overige financiële passiva		1 387		1 387	1 387	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de verval- dag	71 227	6 185		77 412	77 412	

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
2021	Max. 1 jaar	1-5 jaar				
Afgeleide instrumenten	184			184	184	niveau 2
Financiële schulden						
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	niveaux 1 & 3
Overige leningen	198 000	70 361	5 000	273 361	274 007	niveaux 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	355 963	398 487	80 093	834 543	820 296	
Overige financiële passiva						
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
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	41 068	20 058		61 126	61 126	

- (*) 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 2,58%, 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 dat niet gewijzigd werd in 2022.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochtermaatschappijen.

De Groep ontvangt financiering van diverse vooraanstaande bank-partners 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, kunnen de financiële lasten licht schommelen afhankelijk van de structuur van de transacties, maar deze schommelingen bedragen over het algemeen niet meer dan 8% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een sterke variatie

van de kortetermijnrentes redelijkerwijze onder controle gedurende de gemiddelde looptijd van een kantoor- of residentieel project. Echter valt niet uit te sluiten dat een tijdelijke agressieve verstrenging van het monetair beleid door de Europese Centrale Bank een beduidende weerslag zou kunnen hebben in geval van een iets minder gunstig socio-economisch klimaat. De banken eisen immers meer renteafdekking op de leningen in tijden van volatiele kortetermijnrentes.

Afgeleide instrumenten (passiva)

Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoelinden. 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 renteafdekkingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument dat wordt gekwalificeerd als "cashflow hedge" (€ -0,55 M) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

In navolging van de investeringen verwezenlijkt in het Verenigd Koninkrijk werd eind 2021 een wisseltermijncontract (Fx Forward Swap) onderschreven voor een bedrag van 20 miljoen GBP om het wisselkoersrisico te dekken. Deze dekking werd op 30 juni verlengd. Op de vervaldag van 30 december 2022 werd deze niet vernieuwd.

Zie het geconsolideerd wijzigingenoverzicht van het eigen vermogen op pagina 157.

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
FINANCIËLE SCHULDEN			
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2021	355 963	478 580	834 543
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	75 074	137 027	212 101
- Terugbetalingen van leningen	-70 047	-20 593	-90 640
- Leasingsschulden (IFRS 16)	442	4 128	4 570
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)		-68 000	-68 000
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzingen	24	-98	-74
- Transfer korte termijn / lange termijn	-2 558	2 558	0
- Andere	67	77	144
Op 31.12.2022	358 965	533 679	892 644

Financiële schulden

Op 31 december 2022 bedraagt de schuldgraad van de groep 892,64 miljoen euro tegenover 834,54 miljoen euro eind 2021. Deze netto verhoging van 58,10 miljoen euro wordt voornamelijk verklaard door:

- De nieuwe leningen (€ 212,10 M), waaronder één obligatie van het type “Green” van € 55 M (zie hieronder voor de gedetailleerde omschrijving), één corporate financiering van € 60 M, kredieten van respectievelijk € 45 M, € 8 M en € 2,90 M in het kader van de projecten Victor Hugo 186, Astro 23 et UP-site Bucharest, drie (E)MTN's voor in totaal € 13,50 M en de verhoging van het uitstaand bedrag van de leningen van de projecten Twist (€ 10,32 M) en City Dox (€ 2,3 M);
- De verwijdering uit de perimeter van de GBL-lening in Cloche d’Or Development na de verkoop van 50% van de participatie (€ -68 M)
- Aflossingen voor het jaar (€ -90,64 M) waarvan € 48,10 M van CP en MTN, de obligatielening van € 20 M die vervallen is en de Belfius-rollover van € 20 M.

De “Vaste financiële schulden” bedragen 533,68 miljoen euro (kosten niet meegerekend) op 31 december 2022. Zij omvatten 1 EMTN die werd aangegaan in 2016 (€ 8,1 M), 2 EMTN's in 2018 (€ 10 M), 3 EMTN's in 2021 (€ 7,5 M) en 1 in 2022 (€ 2,5 M), de 7 obligatieschijven van het type “retail bond”, uitgegeven in 2018 (€ 30 M), in 2019 (€ 40 M), in 2020 (€ 35 M en € 65 M), in 2021 (€ 25 en € 75 M) en in 2022 (€ 55 M), de langetermijn vervaldagen van het krediet BGZ BNPP (€ 16,5 M), de kredieten met betrekking tot de projecten Realex (€ 60 M), Victor Hugo 186 (€ 45 M), City Dox (€ 20,30 M), Twist (€ 16,98 M), Astro 23 (€ 7,41 M) en UP-site Bucharest (€ 2,90 M), de MTN voor 6,5 miljoen euro evenals de langlopende huurschulden van 5,37 miljoen euro.

De “Vlottende financiële schulden” bedroegen 358,96 miljoen euro op 31 december 2022, tegenover 355,96 miljoen euro eind 2021. Zij bevatten het krediet in verband met het Beaulieu-project (€ 18,9 M), het saldo van CP's, EMTN's en MTN's die vervallen binnen het jaar (€ 204,4 M), de kredieten van Hexaten, Atenor Group Participations en Atenor Long Term Growth (€ 13 M, € 9 M en € 6,88 M), de obligatielening die in 2019 is uitgegeven en in mei 2023 vervalt (€ 20 M), 2 bedrijfsfinancieringen (€ 70 M), de vervaldagen in 2023 van het krediet BGZ BNPP (€ 1,31 M), huurschulden (€ 0,40 M) en de schulden bij kredietinstellingen (€ 15,07 M).

Zes vastgoedleaseovereenkomsten vallen onder de norm IFRS 16, waarvan er twee in het verslagjaar zijn gesloten. De initiële huurverplichtingen van deze 2 nieuwe contracten bedragen 4,57 miljoen euro. Het hoofdcontract afgesloten in 2022 betreft het huurcontract voor de grond voor 150 jaar voor het 10 NBS-project in Engeland. De initiële huurverplichting van dit nieuwe contract (€ 4,32 M) is berekend door de toekomstige huurbetalingen te verdisconteren tegen een rentevoet van 5,10%.

De terugbetalingen voor het jaar bedroegen in totaal 0,42 miljoen euro. Dit bedrag is opgenomen in de post “terugbetalingen van leningen” in de tabel hierboven en in het geconsolideerd kasstroomoverzicht op pagina 156.

De financiële passiva die geclassificeerd zijn als “Overige leningen” (€ 238,78 M) 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.

De financiële schulden aan vaste en variabele rentevoet op datum van 31 december 2022 bedragen respectievelijk 434 en 453 miljoen euro. In de veronderstelling dat deze niveaus relatief constant en representatief blijven voor het gemiddelde niveau van het jaar 2023, zou een verhoging van de Euribors met 50 punten gedurende 12 maanden een bijkomende intrestenlast van 2,27 miljoen euro met zich meebrengen. Deze impact zal lager liggen in de resultatenrekening gezien de activering van de financiële lasten voor de projecten waarvoor stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen.

Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is Atenor van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN's en EMTN's terug te betalen op hun vervaldag.

De vervalkalender voor de financiële schulden van de groep ziet eruit als volgt:

Nominale waarde <i>(In duizenden EUR)</i>	< 1 jaar 2023	1-5 jaar 2024-2027	meer dan 5 jaar 2028 +	Totaal
Obligatieleningen	20 000	270 000	55 000	345 000
EMTN - MTN	54 500	34 600		89 100
Commercial Papers	149 900			149 900
Kredietinstellingen	134 229	169 092		303 321
Leasingsschulden	403	1 050	4 319	5 772
Totaal van de schulden	359 032	474 742	59 319	893 093

FINANCIËLE SCHULDEN			Nominale waarde (in EUR)
Obligatieleningen			
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024		30 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 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
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - uitgifte aan 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028		55 000 000
Totaal obligatieleningen			345 000 000
Kredietinstellingen			
Atenor Group Participations			9 000 000
Atenor Long Term Growth			6 880 000
Atenor	Corporate (BNPPF)		10 000 000
	Corporate (Belfius)		60 000 000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)		14 989 973
Projects	Le Nysdam (via Hexaten)		13 000 000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)		20 300 000
	Realex (via Leaselex)		50 000 000
	Realex (via Immo Silex)		10 000 000
	Beaulieu (via Atenor)		18 900 000
	Astro 23 (via Highline)		7 490 196
	Twist (via Atenor Luxembourg)		16 982 000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)		45 000 000
	Lakeside (via Haverhill)		17 875 000
	UP-Site (via NOR Residential Solutions)		2 903 000
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen			303 320 169
Overige leningen			
CP	2023		149 900 000
MTN	2023		14 500 000
	2024		1 000 000
	2025		5 000 000
	2026		500 000
EMTN	2023		30 000 000
	2024		8 100 000
	2025		10 000 000
	2026		2 500 000
	2027		5 000 000
Green EMTN	2024		10 000 000
	2025		2 500 000
Total overige leningen			239 000 000

FINANCIËLE SCHULDEN	Nominale waarde (in EUR)
Leasingsschulden (IFRS 16)	
Atenor Luxembourg	702 512
Atenor France	308 158
Atenor Deutschland	138 792
Atenor Hungary	91 823
Atenor Romania	211 182
Fleethouse	4 319 992
Totaal leasingsschulden	5 772 459
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	893 092 628

Voornaamste kenmerken van de obligatie-uitgiften

N° 1 – 2018 – 2024

- Obligatielening “retail bond” – schijf 2
- Bedrag: € 30.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152%
- Uitgiftedatum: 05.04.2018
- Vervaldatum: 05.04.2024
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002588664
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 2 – 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° 3 – 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° 4 – 2020 – 2024

- Obligatielening “retail bond” – schijf 1
- Bedrag: € 35.000.000
- Intrest van 3,25 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 2,81 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2024
- Uitgifteprijs: 101,625%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002739192
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 5 – 2020 – 2026

- Obligatielening “retail bond” – schijf 2
- Bedrag: € 65.000.000
- Intrest van 3,875 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2026
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002737188
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 6 – 2021 – 2025

- Obligatielening “Green Retail Bond” – schijf 1
- Bedrag: € 25.000.000
- Intrest van 3,00 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel 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-lead managers: Belfius en KBC

N° 7 – 2021 – 2027

- Obligatielening “Green Retail Bond” – schijf 2
- Bedrag: € 75.000.000
- Intrest van 3,50 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel 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

N° 8 – 2022 – 2028

- Obligatielening “Green Retail Bond” binnen het kader van het EMTN-programma
- Bedrag: € 55.000.000
- Intrest van 4,625 % jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 4,26 %
- Uitgiftedatum: 05.04.2022
- Vervaldatum: 05.04.2028
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002844257
- Coördinator: Belfius bank
- Co-lead managers: Belfius, KBC en Degroof Petercam

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 Placemen” in het kader van haar EMTN-programma. Drie uitgiften werden in de 1ste helft van 2018 geplaatst waarvan er twee afliepen in respectievelijk februari en mei 2021.

Twee nieuwe emissies werden in 2021 geplaatst. Het prospectus werd de laatste maal geüpdatet in februari 2022.

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 – 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

Schijf 2 – 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 31.12.2022: € 7.920.990 (97,79 %)

Schijf 3 – 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 4 – 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 5 – 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

Schijf 6 – 2022 – 2024

- Bedrag: € 10.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 99,85%
- Rentevoet: 3,00%
- Datum rente ingaande: 05.09.2022
- Vervaldatum: 05.03.2024
- ISIN: BE6337252488
- Documentatie: volgens prospectus van 15.03.2022

Schijf 7 – 2022 – 2025

- Bedrag: € 2.500.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifteprijs: 99,80%
- Rentevoet: 4,50%
- Datum rente ingaande: 26.08.2022
- Vervaldatum: 26.08.2025
- ISIN: BE6337367666
- Documentatie: volgens prospectus van 15.03.2022

Overige financiële passiva

De “overige langlopende passiva” bedragen 6,19 miljoen euro op 31 december 2022. Ze omvatten voornamelijk de voorschotten ontvangen voor de inrichtingswerken voor verhuur die uitgevoerd zullen worden in de kantoren van het Twist-project die verhuurd zijn aan de Luxemburgse staat (€ 4,27 M) en de ontvangen huurwaarborgen (€ 1,39 M).

De “overige kortlopende financiële passiva” bedragen 71,23 miljoen euro op 31 december 2022, tegenover 41,07 miljoen euro in 2021. Het verschil van deze post wordt met name verklaard door de stijging van de post van de leveranciersschulden die de vorderingsstaat van de werven weerspiegelt (€ 9,41 M) en door de stijging van de overige schulden (€ +20,75 M). De overige schulden omvatten voornamelijk de voorschotten ontvangen op de verkopen van de 3 kantoorblokken

van fase 2 van het project Au Fil des Grands Prés (€ 9,64 M) en de appartementen van de projecten UP-site Bucharest (€ 15,75 M) en Lake 11 Home&Park (€ 0,86 M) waarvan de voorlopige opleveringen in 2023 voorzien zijn.

De “Handelsschulden en overige kortlopende schulden” vervallen in 2023. 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 op 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:

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs	970 056	895 670
Totaal	970 056	895 670

NOTA 22 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE PASSIVA

<i>In duizenden EUR</i>	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar			
2022						
Overige passiva						
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	565			565	565	niveau 3
Belastingsschulden	5 794			5 794	5 794	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	11 460			11 460	11 460	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	17 818			17 818	17 818	

	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar			
2021						
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	17 193			17 193	17 193	

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 5,79 miljoen euro. Deze post bevat met name de belasting verschuldigd door I.P.I. (€ 2,34 M), Rest Island (€ 0,44 M), Highline Brussels (€ 0,22 M) en Atenor Luxembourg (€ 0,19 M) evenals de btw-schulden (€ 2,31 M).

- regularisatierekeningen (€ 11,46 M): een stijging van 2,76 miljoen euro vergeleken met vorig boekjaar. Deze rekeningen die met name de jaarlijks te boeken intresten bevatten in verband met de obligatieleningen, (E)MTN's en andere financieringen van de groep (€ 9,96 M tegenover € 7,84 M op 31 december 2021) en over te dragen huurgelden en huurlasten van Hexaten, Highline Brussels, Hungaria Greens, NOR Real Estate en Haverhill (€ 1,5 M tegenover € 0,82 M op het einde van het voorgaande boekjaar).

NOTA 23 – VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

<i>Evolutie van de personeelsbeloningen (In duizenden EUR)</i>	2022	2021
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	1 094	902
Verhoging (vermindering) van de bestaande provisies	15	24
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	-667	168
Saldo op het einde van het boekjaar	442	1 094
waaronder niet-courante pensioenverplichting	442	1 094

In 2022 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 begunstigten (11 in totaal op 31 december 2022) 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:

Overzicht van de financiële positie <i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Huidige waarde van de verplichtingen	2 401	2 801
Reële waarde van de activa van het plan	-1 959	-1 707
Verplichtingen ten titel van plannen	442	1 094

Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten <i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Kost van verleende diensten	268	261
Financiële kosten op verplichtingen ten titel van plannen	18	7
Verwachte rendement van de activa van het plan	-12	-5
Netto lasten opgenomen in de winst-en verliesrekening	274	263
Actuariële winsten/verliezen op de verplichtingen ten titel van plannen	-629	206
Winsten/verliezen op de activa van het plan	-38	-38
Andere elementen van het totaalresultaat	-667	168
Kosten van plannen	-393	431

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo	2 801	2 377
Kost van verleende diensten	268	261
Financiële kosten	18	7
Bijdragen van de werknemers	20	20
Actuariële winsten/verliezen	-629	206
Andere bewegingen	-77	-70
Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo	2 401	2 801

<i>In duizenden EUR</i>	2022	2021
Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo	1 707	1 475
Kost van verleende diensten	12	5
Financiële kosten	259	239
Bijdragen van de werknemers	20	20
Actuariële winsten/verliezen	38	38
Andere bewegingen	-77	-70
Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo	1 959	1 707

Actuariële hypothesen gebruikt	2022	2021
Actualisatiepercentage op 31 december	3,75%	0,65%
Inflatiepercentage	2,20%	1,90%
loonsverhoging (boven op de inflatie)	0,50%	0,50%
Mortaliteit	MR-5/FR-5	MR-3/FR-3

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 het resultaat zijn van de uitoefening van het keuzedividend zoals

De activa van het stelsel (€ 1,96 M op 31 december 2022) bestaan uitsluitend uit door de verzekeringsmaatschappij aangehouden activa.

voorgesteld door de Algemene Vergaderingen 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 bepaalde 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, wat overeenstemt met hun inventariswaarde per AGI-aandeel op 31 januari 2017, na herwaardering van de portefeuille van Atenor-aandelen aan 46,168 euro per aandeel, wat overeenstemt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Deze opties zijn uitoefenbaar van 9 tot 31 maart 2020, van 8 tot en met 31 maart 2021 en van 8 tot 31 maart 2022, na elke publicatie van de jaarresultaten. Het saldo van 2.700 opties werd uitgeoefend in 2022 en werd betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 59 duizend euro geboekt op 31 december 2021, resulteert deze operatie in een winst van 16 duizend euro.

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, wat overeenstemt met hun inventariswaarde per AGI- aandeel op 31 januari 2018, na herwaardering van de portefeuille van Atenor-aandelen aan 49,33 euro per aandeel, wat overeenstemt 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. 5.250 opties werden uitgeoefend in 2022 en werden betaald in contanten. Rekening houdend met de provisie van 182 duizend euro geboekt op 31 december 2021, resulteert deze operatie in een winst van 31 duizend euro. Een saldo van 5.675 opties blijft nog uit te oefenen. Het optieplan 2018 heeft geleid tot een totale provisie van 0,36 miljoen euro op 31 december 2022. Deze waardering is gebaseerd op de slotkoers van 48,40 euro.

We beschrijven uitvoerig de “stock options” van Atenor Group Investments die daadwerkelijk werden toegewezen.

ATENOR GROUP INVESTMENTS

Jaren van toekenning	Aantal toegekende opties	Uitoefenprijs	Aantal opties op 01.01.2022	Aantal verloren opties	Aantal uit-geoeffende opties	Aantal vervallen opties	Aantal uitstaande opties	Aantal uitoefenbare opties	Uitoefenperiodes
	in de loop van de periode					op 31.12.2022			
2017	35 950	€ 26,08	2 700	-	2 700	-	-	-	8 tot 31.03.2022
2018	33 875	€ 31,34	10 925	-	5 250	-	5 675	5 675	8 tot 31.03.2022 8 tot 31.03.2023

Op 31 december 2022 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 Atenor Long Term Growth (ALTG). Op 31 december 2019 bezat deze vennootschap, die voor 100% een dochteronderneming is van Atenor,

een portefeuille van 150.000 Atenor-aandelen. Deze aandelen vormen de enige activa van ALTG. De opties uitgegeven binnen deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel en bepaalde dienstverleners van Atenor.

ATENOR LONG TERM GROWTH

Jaren van toekenning	Aantal toegekende opties	Uitoefenprijs	Aantal opties op 01.01.2022	Aantal verloren opties	Aantal uit-geoeffende opties	Aantal vervallen opties	Aantal uitstaande opties	Aantal uitoefenbare opties	Uitoefenperiodes
	in de loop van de periode					op 31.12.2022			
2019	38 100	€ 13,00	36 100	2 550	-	-	33 550	33 550	8 tot 31.03.2022 8 tot 31.03.2023 8 tot 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	56 450	6 575	-	-	49 875	49 875	8 tot 29.03.2024 10 tot 31.03.2025 9 tot 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	36 825	2 200	-	-	34 625	34 625	10 tot 31.03.2025 9 tot 31.03.2026 8 tot 31.03.2027

Gelet op de waardering op basis van de slotkoers van 48,40 euro werd op 31 december 2022 geen enkele voorziening aangelegd om dit optieplan te dekken.

► NOTA 24 – IFRS 15: INFORMATIE

Atenor past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15–norm toe.

Zie Nota 1 – punt 1 (voorbereidingsbasis – pagina 158) die de norm samenvat en punt 2.12 (opbrengsten uit activiteiten – pagina 165) 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 172 die de omzet per geografisch gebied opsplijt. In 2022 werd 94,54% van de omzet, ofwel 33,08 miljoen euro, gerealiseerd in het geografische gebied “West-Europa”, dat België, Nederland, Frankrijk, het Groothertogdom Luxemburg, Duitsland, Portugal en het Verenigd Koninkrijk omvat. De bijdrage van de zone “Centraal Europa”, dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat, beloopt 1,91 miljoen euro in 2022.

Van de totale omzet van 34,99 miljoen euro komt 29,91 miljoen overeen met de omzet die werd erkend volgens de voortgang (waarvan 18,44 miljoen euro betrekking heeft op contracten die vóór 2022 zijn afgesloten) en 5,08 miljoen euro met omzet die uitsluitend is toe te schrijven aan het boekjaar.

Het zakencijfer van het verslagjaar opgenomen in het openingssaldo van de passiva op contract bedraagt in totaal 4,39 miljoen euro.

► NOTA 25 – 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.

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 2022 heeft Atenor geen enkel materieel geschil.

► NOTA 26 – BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

Er valt geen belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2022.

- Activa en passiva op contracten:

De activa op contracten bedroegen 14,95 miljoen euro op 31 december 2022 (tegenover 7,41 miljoen euro op 31 december 2021), of de erkenning volgens de voortgang van de verkoop van appartementen van de City Dox Loten 5 en 7.1 (€ 10,73 M) en Twist-projecten (€ 1,62 M), en de te verkrijgen opbrengsten als gevolg van de ondertekening van de verkoopcompromis van 5 productieve activiteiten in Lot 3 van het City Dox-project (€ 2,6 M).

De passiva op contracten bedragen 30,42 miljoen euro op 31 december 2022. Zij hebben betrekking op de verkoop van kantoren volgens de voortgang in het project Au Fil des Grands Prés fase 2 (€ 9,54 M), de ontvangen vooruitbetalingen op de verkoop van appartementen in de projecten UP-site Bucharest (€ 15,75 M) en Lakeside Home&Park (€ 0,86 M), die zullen worden geboekt bij de oplevering, die naar schatting eind 2023 zal plaatsvinden alsook de ontvangen voorschotten voor de verwezenlijking van de inrichtingen voor verhuur van het kantoorproject Twist (€ 4,27 M). De contractuele verplichtingen bedroegen per 31 december 2021 in totaal 17,95 miljoen euro.

- De waarde van de portefeuille met nog uit te voeren contracten bij afsluiting wordt geschat op 98,58 miljoen euro verdeeld over de boekjaren 2022 tot 2024. Dit bedrag omvat de verkoop volgens de voortgang van de projecten City Dox Loten 5 en 7.1, Au Fil des Grands Prés Fase 2 en Twist.

► NOTA 27 – RECHTEN EN VERBINTENISSEN

In duizenden EUR	2022	2021
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	35 681	27 099
Overige gekregen waarborgen ⁽²⁾	7 474	4 370
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheken ⁽³⁾ :		
- boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	202 377	203 123
- bedrag van de inschrijving	170 698	65 716
- met hypothecaire volmacht	113 894	102 889
- met belofte om hypotheek te geven		
Vorderingen en overige bedragen gewaardborgd	p.m.	p.m.
Gewaardborgd deposito's	3 409	4 888
Gewaardborgd effecten	p.m.	p.m.
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁴⁾	12 649	32 623
Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen	p.m.	
Aankoopoptie toegekend op gebouw	p.m.	1 570
Aankoopoptie op verkocht gebouw		p.m.
Termijnmarkten (deviezen verkocht op termijn)		179
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁵⁾	93 995	70 880
Locatieve waarborgen	145	137

De met de financiële instellingen overeengekomen convenanten voor de verschillende dochterondernemingen van de groep zijn de volgende:

- Loan-to-value van maximum 60% en een historische en voorziene DSCR (Debt Service Cover Ratio) van minimaal 1,2 in het kader van de bankfinanciering van de ontwikkelingen van de projecten Lakeside en UBC II binnen de Poolse onderneming Haverhill Investments. Belangrijk hierbij is dat de tijdelijke opschorting van deze convenanten die overeengekomen werd in 2022 het voorwerp uitgemaakt heeft van

een tweede akkoord met de bank in december laatstleden waarbij de opschorting kon worden verlengd tot 31 december 2023

- Loan-to-value van maximum 65% in het kader van de bankfinanciering van de ontwikkelingen van het City Dox-project (Immobilière de la Petite Île SA)

- Een solvabiliteitsratio (eigen fondsen t.o.v. het totaal van de balans) van minimaal 35% in het kader van de bankfinanciering van de deelnemingen in de projecten Atenor Group Participations SA

⁽¹⁾ Deze post omvat de ontvangen bankgaranties van de aannemers in het kader van de projecten City Dox (€ 11,62 M), Twist (€ 3,61 M), UP-site Bucharest (€ 3,5 M), Lakeside (€ 3,3 M), Vacî Greens (fit out; € 2,51 M), @Expo (€ 2,09 M), Arena Business Campus (€ 1,19 M) en de ontvangen huurwaarborgen (€ 3,91 M).

⁽²⁾ Andere gekregen waarborgen: namelijk de waarborgen ontvangen op de voorschotten toegekend aan de aannemers voor de projecten UP-site Bucharest (€ 3,48 M), Lakeside (€ 3,36 M) en @Expo (€ 0,63 M).

⁽³⁾ Hypotheken

- ten gunste van de bank BNPPF in het kader van het krediet aangegaan door Hexaten (vervaldag 28 april 2023) en de kredieten voor de projecten Realex (vervaldag 30 april 2024) en Astro 23 (vervaldag 13 juni 2025);
- ten gunste van ING Bank in het kader van de leningen met betrekking tot de projecten City Dox (vervaldatum 11 juli 2024) 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);
- ten gunste van de bank KBC in het kader van het krediet met betrekking tot het project Immo Beaulieu (vervaldag 15 december 2023).
- ten gunste van de Banque Populaire in het kader van de lening voor het project Victor Hugo 186 en
- ten gunste van de Garanti Bank in het kader van de lening voor het project UP-site Bucharest.

⁽⁴⁾ Betreft:

- de extra prijs die moet worden betaald voor het project Victor Hugo 186 (€ 10 M – vervaldag 1 juni 2025);
- de extra prijs die moet worden betaald voor het Campo Grande-project (€ 1,45 M – vervaldag 31 augustus 2024);
- de verbintenis om het ONEM-gebouw te verwerven (project Au Fil des Grands Prés fase 2 – (€ 1,2 M – vervaldag K1 2023).

⁽⁵⁾ Deze post omvat met name:

- de hoofdelijke borgstelling van Atenor in het kader van de kredieten voor de Realex-projecten (€ 15 M) en City Dox (€ 20,3 M);
- de voltooiingsgaranties met betrekking tot de projecten City Dox (€ 11,6 M) en Twist (€ 19,11 M);
- de garanties van het type «handelaar in onroerend goed» voor een totaal van 7,36 miljoen euro.

► NOTA 28 - DEELNEMINGEN

Benaming	Maatschappelijke zetel	Deel (in %) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden
Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie		
186 VICTOR HUGO	F-75008 Parijs	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Parijs	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	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	99,99
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
CITY TOWER	H-1138 Boedapest	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
HIGHLINE BRUSSELS	B-1310 Terhulpen	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
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 Terhulpen	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Boekarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Boekarest	100,00
ORIENTE UNE FOIS	PT-1050-021 Lissabon	100,00
REST ISLAND	B-1310 Terhulpen	100,00
SOAP HOUSE	B-1310 Terhulpen	100,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	99,93
SZEREMI GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lissabon	100,00
TAGE DEUX FOIS	PT-1050-021 Lissabon	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
Entreprises associées mises en équivalence		
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Brussel	50,00
CCN HOUSING B1	B-1000 Brussel	50,00
CCN HOUSING B2	B-1000 Brussel	50,00
CCN OFFICE A1	B-1000 Brussel	50,00
CCN OFFICE C-D	B-1000 Brussel	50,00
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	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
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
SQUARE 48	L-8399 Windhof	49,99
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 2022

De onderneming Atenor Group Central Europe werd in april 2022 ontbonden.

De Belgische ondernemingen Highline Brussels en Soap House werden opgericht op 31 mei 2022 om er de ontwikkeling van het project Astro 23 in Brussel onder te brengen.

Na de verkoop van 50% van de deelneming in Cloche d'Or Development op 30 juni 2022, wordt deze onderneming voortaan gelijkgesteld.

Op 29 juli 2022, werd een nieuwe onderneming opgericht in Portugal "Oriente Une Fois SA" om er het project met dezelfde naam in onder te brengen, nl. Oriente.

► NOTA 29 - ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

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 78.345 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk bij de Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen dan weer 198.667 euro.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die aan het EY-netwerk werden toevertrouwd, werden goedgekeurd door het Auditcomité en bedragen 16.500 euro voor het jaar 2022.

In september werd een nieuwe onderneming in de consolidatiekring van Atenor opgenomen via verwerving: Tage Deux Fois, onderneming dat bestemd is voor het Campo Grande-project.

In september 2022 werden in het kader van het NOR Brussel-project verschillende naamloze vennootschappen opgericht: CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 en CCN Office C-D. Deze ondernemingen zijn eigendom van CCN Development, elle-dat zelf voor 50% aan Atenor en voor 50% aan AG Insurance toebehoort.

De Luxemburgse onderneming Square 48 werd in december 2022 opgericht om er het gelijknamige project in onder te brengen. Deze nieuwe vennootschap is voor 50% eigendom van Atenor en voor 50% van Naos 2 SCSp.

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 Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2022 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale standaarden voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese unie en dat ze een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van Atenor en van de ondernemingen in de consolidatiekring⁽¹⁾;

- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de NV Atenor en van de ondernemingen in de consolidatiekring alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze geconfronteerd worden;

- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

⁽¹⁾ 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 2022

Vrije Vertaling

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van ATENOR SA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022 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 31 december 2022 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 uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

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 2022 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 € 1.275.473.000 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 843.000.

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 2022, 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 ("ISA's") die van toepassing zijn

in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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 Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

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 : 24

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 2022 bedroeg de omzet van de Groep € 34.991.000, 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 24 van de Geconsolideerde Jaarrekening.

Evaluatie van het realisatierisico van niet-afgewikkelde projecten – Toelichting: 16

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 16 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van 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 ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of 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 ISA's, 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 Vennootschap.

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 (hierna “de digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 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 van ATENOR SA per 31 december 2022 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) 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, 28 maart 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Carlo-Sébastien D'Addario*
Partner

*Handelend in naam van een BV

STATUTAIRE REKENINGEN

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022

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	2022	2021
VASTE ACTIVA	976 600	878 722
I. Oprichtingskosten	376	453
II. Immateriële vaste activa	119	21
III. Materiële vaste activa	2 760	2 249
IV. Financiële vaste activa	973 345	875 999
VLOTTENDE ACTIVA	116 952	159 082
V. Vorderingen op meer dan één jaar	10 475	6 475
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	80 174	65 786
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	18 857	5 918
VIII. Geldbeleggingen	337	1 524
IX. Liquide middelen	4 037	76 101
X. Overlopende rekeningen	3 072	3 278
TOTAAL DER ACTIVA	1 093 552	1 037 804

PASSIVA

In duizenden EUR	2022	2021
EIGEN VERMOGEN	300 417	282 332
I. Kapitaal	72 038	72 038
II. Emissiepremies	61 582	61 582
IV. Reserves	20 943	20 943
V. Overgedragen winst (verlies)	145 854	127 769
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN	4 115	2 133
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4 115	2 133
SCHULDEN	789 020	753 339
VIII. Schulden op meer dan één jaar	362 046	388 034
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	418 058	357 882
X. Overlopende rekeningen	8 916	7 423
TOTAAL DER PASSIVA	1 093 552	1 037 804

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van Atenor SA.

De jaarrekeningen, het beheerverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen.

RESULTATENREKENING

In duizenden EUR	2022	2021
I. Bedrijfsopbrengsten	21 077	27 551
II. Bedrijfskosten	-31 274	-29 411
III. Bedrijfswinst (-verlies)	-10 197	-1 860
IV. Financiële opbrengsten	70 680	87 483
V. Financiële kosten	-23 187	-17 268
VI. Winst (verlies) vóór belasting	37 296	68 355
VIII. Belastingen op het resultaat	-7	0
IX. Winst (verlies) van het boekjaar	37 288	68 355
Te bestemmen winst (verlies) van het XI. boekjaar	37 288	68 355

RESULTAATVERWERKING

In duizenden EUR	2022	2021
A. Te bestemmen winstsaldo	165 058	146 191
1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	37 288	68 355
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	127 769	77 836
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	0	-137
2. Aan de wettelijke reserve	0	137
3. Aan overige reserves	0	0
D. Over te dragen resultaat (-)	-145 854	-127 769
1. Over te dragen winst	145 854	127 769
F. Uit te keren winst (-)	-19 204	-18 284
1. Vergoeding van het kapitaal	18 794	17 874
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 bureaumateriaal, worden volledig afgeschreven in het jaar van aankoop.
- Financiële activa: participaties en andere aandelen 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 terugnemering 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 of uitgetrokken schadevergoeding tijdens de lopende onderhandelingen als het gaat om aandelen van geïraniseerde ondernemingen;
- andere informatie in ons bezit die toelaat om de risico's voor diverse gevaren in te schatten;
- realisatiewaarde.

Voor participaties in buitenlandse ondernemingen 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 voortgang van de productiewerken of prestaties.
Dit percentage van de staat van voortgang 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 de 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.
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, worden waardeverminderingen toegepast.
- 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 de Avenue Reine Astrid 92 te B-1310 Terhulpen.
Artikel 4 van haar statuten specificeert dat de vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.
Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.
De statuten zijn beschikbaar op de website www.atenor.eu.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR
Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen
België
Tel: +32 -2-387 22 99
E-mail: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu
Ondernemingsnummer: 0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303
LEI nr.: 549300ZIL1V7DF3YH40

BEURSNOTERING VAN HET ATENOR-AANDEEL
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 2016-2023 - 3,50%
ISIN-code: BE0002262310

Euronext Growth Brussels: obligaties 2016-2024 - 3,75%
ISIN-code: BE0002264332

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: Green obligaties 2021-2025 - 3,00%
ISIN-code: BE0002776574

Euronext Brussels: Green obligaties 2021-2027 - 3,50%
ISIN-code: BE0002775568

Euronext Brussels: Green obligaties 2022-2028 - 4,65%
ISIN-code: BE0002844257

Euronext Brussels : obligations Green 2022-2028 à 4,65%
Code ISIN : BE0002844257

OBLIGATIES ZONDER BEURSNOTERING
Obligaties 2018-2025 - 3,50%
ISIN-code: BE6302277908

REUTERS
ATE0.BR

BLOOMBERG
ATEB BB

FINANCIËLE KALENDER ^(*)
28 april 2023
Algemene vergadering 2022
Persbericht met betrekking tot het dividend

17 mei 2023
Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2023)

30 mei 2023
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)

1 september 2023
Halfjaarlijkse resultaten 2023

20 november 2023
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2023)

Maart 2024
Jaarresultaten 2023

26 april 2024
Algemene Vergadering 2023

FINANCIËLE DIENST
De financiële dienst belast met het dividend van het boekjaar 2022 (coupon nr. 18) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.
Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te B-1210 Brussel.

^(*) data onder voorbehoud van wijziging



VOOR MEER INFORMATIE

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 Terhulpen • België • Tel.: +32-2-387 22 99 • E-mail: info@atenor.eu • Website: www.atenor.eu
BTW: BE 0403 209 303 • RPR Waals Brabant • Laurent Jacquemart voor Value Add Consulting SRL, Chief Financial Officer