

UPGRADE THE FUTURE

INHOUDSTAFEL

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	4
MISSIE & WAARDEN	8
STRATEGIE	9
ARCHILAB	10
DUURZAAMHEIDSVERSLAG	16
• Niet-financiële informatie	18
• ESRS 1 – Inleiding	18
• ESRS 2 – Algemene toelichtingen	18
• 2.1 Governance (GOV)	18
• 2.2 Grondslag voor het opstellen van informatie	21
• 2.3 Strategie (SBM)	22
• 2.4 Impact, risico's, kansen (IRO)	29
• 2.5 Maatstaven en doelen (MT)	33
• ESRS – specifiek	39
• 3.1 ESRS E1_Klimaatverandering	39
• 3.2 ESRS E2_Verontreiniging	51
• 3.3 ESRS E3_Aquatische en maritieme hulpbronnen	55
• 3.4 ESRS E4_Biodiversiteit en ecosystemen	60
• 3.5 ESRS E5_Materiaalgebruik en circulaire economie	62
• 3.6 ESRS S1_Eigen personeel	66
• 3.7 ESRS S2_Werknemers in de waardeketen	71
• 3.8 ESRS S3_Getroffen gemeenschappen	71
• 3.9 ESRS S4_Consumenten en eindgebruikers	75
• 3.10 ESRS G1_Zakelijk gedrag	77
• Informatie bij de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) voor de Europese taxonomie	78
BESTUUR	98
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS	102
CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT	106
HUMAN RESOURCES BELEID	131
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE	138
ACTIVITEITENVERSLAG & PROJECTEN	144
GECONTROLEERDE JAARREKENING 2023	191

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 31.12.2023 en onder voorbehoud van de stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende projecten. De m² vermeld voor elke fiche van het activiteiten- en projectverslag (blz. 144 tot 190) 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.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

OP 31.12.2023

Kerncijfers ATENOR (in miljoenen €)

IFRS	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	37,78	24,13	38,07	-0,84	-107,13
Courante cash flow ⁽¹⁾	38,49	30,24	38,51	-11,58	-48,10
Eigen vermogen	187,05	261,21	301,04	273,62	344,31
Beurskapitalisatie	406,56	401,21	399,81	340,68	325,42

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.
De financiële informatie voor boekjaar 2023 werd opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

Gegevens per aandeel (in €)

	2019	2020	2021	2022	2023
Eigen vermogen	33,22	37,11	42,77	38,87	7,87
Courante cash flow	6,84	4,30	5,47	-1,65	-1,10
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de Groep)	6,71	3,43	5,41	-0,12	-2,45
Dividend					
Bruto dividend	2,31	2,42	2,54	2,67	-
Gewoon netto dividend	1,62	1,70	1,78	1,87	-
Aantal aandelen	5.631.076	7.038.845	7.038.845	7.038.845	43.739.703

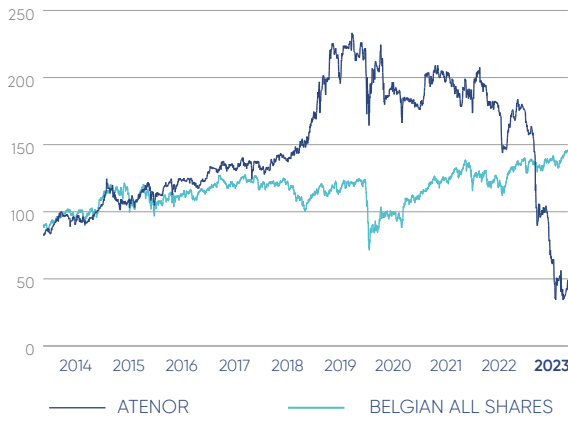
Beurscijfers

	2019	2020	2021	2022	2023
Koers/netto boekwaarde	2,17	1,54	1,33	1,25	0,95
Koers op 31 december (€)	72,20	57,00	56,80	48,40	7,44
Bruto return op 1 jaar	45,88%	-17,85%	3,90%	-10,32%	-79,11%
Bruto rendement	3,20%	4,26%	4,47%	5,52%	-
Gewoon netto dividend/koers	2,24%	2,98%	3,13%	3,86%	-

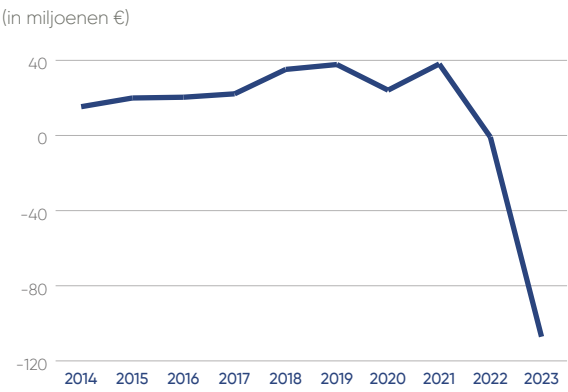
Lexicon:

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

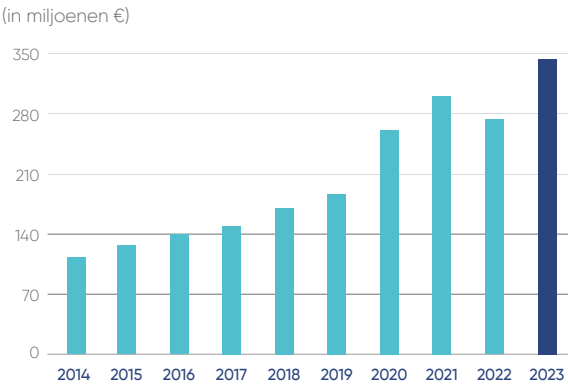
Vergelijkende evolutie van het aandeel van ATENOR met de BELGIAN ALL SHARES (rekening houdend met de herbelegging van dividenden)



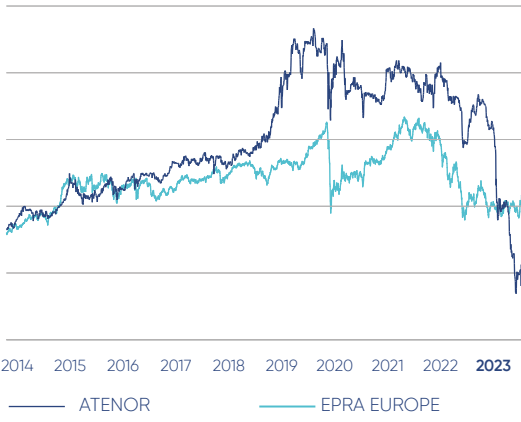
Geconsolideerd nettoresultaat



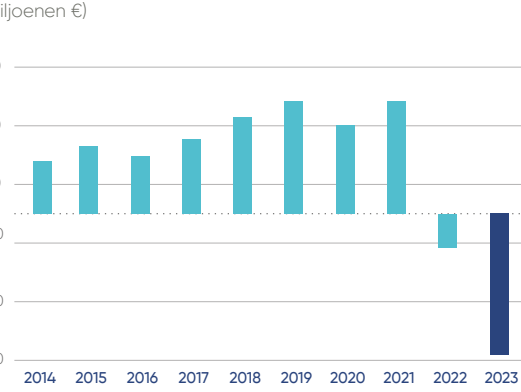
Geconsolideerd eigen vermogen



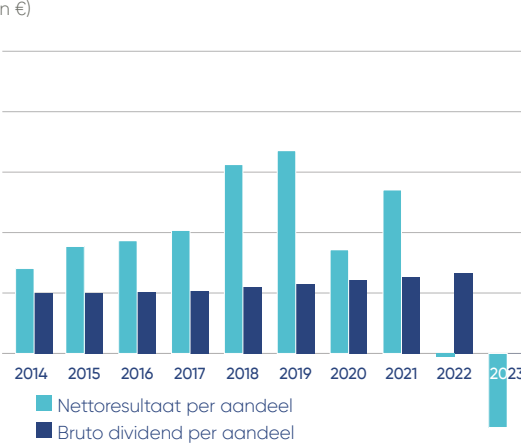
Vergelijkende evolutie van het aandeel van ATENOR met de EPRA EUROPE (rekening houdend met de herbelegging van dividenden)



Courante cash flow



Nettoresultaat en bruto dividend per aandeel



UPGRADE
THE FUTURE

Bericht aan de aandeelhouders





BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste aandeelhouders,

Zoals iedereen weet, maakt de vastgoedmarkt momenteel woelige tijden door. De geopolitieke gebeurtenissen van februari 2022 hebben o.a. geleid tot een extreem snelle stijging van de rentevoeten: op slechts 18 maanden tijd werd de gestage rentedaling die we sinds 2011 kenden, ongedaan gemaakt. Geleidelijk aan werd de vastgoedsector getroffen door deze evolutie, om uiteindelijk een crisispunt te bereiken in maart 2023.

De stijging van de kredietkosten ging gepaard met een verstrenging van de financieringsvoorwaarden. Ondertussen hielden de investeerders hun afwachtende houding aan, mede omdat andere investeringsmogelijkheden dan vastgoed zich vermenigvuldigden. Deze economische terugval volgde bovendien op de bijzonder moeilijke jaren die de vastgoedontwikkelingssector sinds 2020 doormaakte als gevolg van de coronapandemie.

Door deze sterke vertraging van de vastgoedinvesteringen kwam de balansstructuur van Atenor onder druk. Dankzij de steun van haar aandeelhouders en haar belangrijkste kredietverleners kon Atenor de balans herstructureren en uit haar benarde financiële positie komen.

De kapitaalverhoging van november bracht meer dan 182 miljoen euro op. De onderneming wenste deze operatie van meet af aan uitvoeren in het kader van een kapitaalverhoging met inschrijvingsrechten, zodat alle geïnteresseerde aandeelhouders de kans kregen eraan deel te nemen of hun rechten te verhandelen op de markt. Ook nieuwe aandeelhouders zijn hierop ingegaan en hebben Atenor-aandelen verworven. Daarnaast hebben de voornaamste kredietverleners van Atenor hun rol ten volle vervuld met een solide maar tegelijk veeleisende ondersteuning.

We zijn ervan overtuigd dat onze positionering en ons businessmodel doorslaggevende argumenten

geweest zijn. De evolutie naar een duurzame manier van leven is onomkeerbaar. Veerkracht in de steden is voortaan de norm en verouderde gebouwen, zowel wat kantoren, winkels als woningen betreft, zullen herontwikkeld moeten worden vanuit een gemengde en compacte visie, met respect voor de milieunormen en een verbetering van de levenskwaliteit (zowel op privé-, professioneel als recreatief vlak). Dit is exact waar Atenor haar expertise kan gebruiken en dit vanuit haar unieke internationale dimensie.

We hebben dus vertrouwen in de capaciteit van Atenor om waarde te creëren voor de aandeelhouder en een marktaandeel veilig te stellen in de veelbelovende sector van duurzame stedelijke vastgoedherontwikkelingen. Toch blijven de geopolitieke ontwikkelingen in 2024 onvoorspelbaar, wat bijgevolg een impact zal blijven hebben op de rentevoeten en het vertrouwen van de investeerders.

Zoals aangekondigd bij de kapitaalverhoging, zal Atenor aan de Algemene Vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren. In de toekomst overwegen we om het dividend te bepalen op basis van de resultaten van het boekjaar.

We willen al onze medewerkers bedanken die onder deze moeilijke omstandigheden een hoog prestatieniveau zijn blijven aanhouden.

Onze speciale dank gaat uit naar de drie bestuurders die zich niet herkiesbaar hebben gesteld, namelijk Michèle Grégoire, Nadine Lemaître en Philippe Vastapane, voor hun waardevolle bijdragen tijdens hun ambtstermijn.

Stéphan SONNEVILLE SA

Frank DONCK

Gedelegeerd bestuurder

Voorzitter van de Raad van Bestuur

MISSIE & WAARDEN

Atenor is een toonaangevende vastgoedontwikkelaar op het gebied van duurzaamheid en stedelijkheid. Erkend voor zijn toewijding aan stedelijke veerkracht, hanteert Atenor een innovatieve aanpak in zijn gemengde ontwikkelingen, waaronder kantoren, residentiële en winkelruimtes, ondersteund door zijn onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling, Archilab. Met een internationale aanwezigheid en een gediversifieerde projectportefeuille streeft Atenor ernaar rendement te genereren voor zijn investeerders door een waardecreatiecyclus te starten vanaf verouderde gebouwen. Genoteerd op Euronext Brussels, staat Atenor bekend als een belangrijke speler in de vastgoed ontwikkelingssector

Haar identiteit is opgebouwd uit de volgende 4 componenten:

- **Ontwikkelaar:** Atenoris actief als vastgoedontwikkelaar en verwerft verlaten industrieterreinen of verouderde gebouwen. Ze gebruikt hierbij haar expertise om gebouwen te ontwerpen en te bouwen of te renoveren die beantwoorden aan de verwachtingen van de markt en de eisen van de toekomstige gebruikers.
- **Stedelijk:** Het is in de steden dat veranderingen, ontwikkelingen en uitdagingen concreet vorm krijgen. De stad is dan ook het actieterrein van Atenor. Atenor stelt een toekomstgerichte manier voor om de stad te ontwikkelen: een levendige stad, die constant evolueert, met meerdere functies, levendige openbare ruimtes, innovatieve en inclusieve voorzieningen en een weloverwogen mobiliteit.
- **Duurzaam:** Atenor blijft zich engageren voor een duurzame ontwikkeling van de stad waar levenskwaliteit primeert. Ze positioneert zich actief binnen de voortdurend evoluerende milieureferentiekaders. Bij elk project investeert Atenor in de toepassing van oplossingen en technologieën die bijdragen aan de verbetering van het milieu.
- **Internationaal:** Atenor is aanwezig in 10 Europese landen en kiest voor dynamische markten die gedragen worden door een sterke groei. In elk van deze landen wendt Atenor haar transversale expertise aan, ondersteund door lokale teams. Deze geografische diversificatie is een van de pijlers van de economische veerkracht van de onderneming.

De waarden van Atenor zijn de volgende:

- **Uitmuntendheid en creativiteit:** In haar overtuiging dat durf en meer diversiteit een voedingsbodem zijn voor innovatie en waardecreatie, streeft Atenor continu naar uitmuntendheid.
- **Europees engagement:** Atenor gelooft in de toekomst van de steden en van Europa. Ze wil deelnemen aan de noodzakelijke transitie van de stedelijke omgeving en de verbetering van het leven van de burgers.
- **Communicatie en transparantie:** Haar werkwijze wordt ondersteund door haar duidelijk en transparant communicatiebeleid.
- **Integriteit en ethiek:** Haar bedrijfscultuur en reputatie vloeien voort uit haar ethische principes: integer bestuur, respect voor het milieu en duurzame activiteiten vormen de basisregels.

STRATEGIE

Gezien haar internationale expertise en de evolutie van de vastgoedsector legt Atenor de nadruk op de hierboven vernoemde duurzame en internationale componenten door ze centraal te plaatsen in haar strategie en haar identiteit.

Rekening houdend met de heersende geopolitieke onzekerheden en hun macro-economische gevolgen, zal Atenor de komende jaren haar knowhow op het vlak van duurzaamheid en haar internationale expertise verder ontwikkelen. Atenor zal zich toeleggen op het opwaarderen van de projecten in haar portefeuille en tegelijkertijd groeikansen blijven analyseren.

Gesterkt door zijn Europese roots, wil Atenor bijdragen aan de noodzakelijke transformatie van het stedelijk weefsel tot aangename leef- en ontmoetingsplaatsen waar duurzaamheid in al haar dimensies geïntegreerd is. Zo wil Atenor een referentiespeler zijn op de vastgoedmarkt door een pioniersrol te vervullen op het gebied van duurzame ontwikkeling.

KYKLOS
Central Square
Belval,
Groothertogdom Luxemburg



ARCHILAB.
thinking for cities

Wanneer Visie en Innovatie samenkomen – Vormgeven aan de toekomst van de Vastgoedsector

De strategische bocht van Atenor richting duurzaamheid aangestuurd door Archilab, het R&D-departement van Atenor, rust op ambitieuze doelstellingen. Archilab, dat de expertise van Atenor samenbrengt en ontwikkelt, is een dynamische omgeving waar de duurzaamheidsstrategie en de toekomst van de projecten vorm krijgen.

Als ESG-denktank van Atenor raakt Archilab het hoogste beslissingsniveau van de onderneming. Het omvat de ESG-taskforce verantwoordelijk voor de ontwikkeling en opvolging van het duurzaamheidsbeleid. Archilab is samengesteld uit de Afgevaardigd Bestuurder, de Executive Officers, de Archilab Director, de Development Directors/Managers, de Sustainability Manager, de ESG-analist, de Corporate Communication and Investor Relations Director, de International Legal Director en de Human Resource Manager. Deze besluitvorming op topniveau maakt het mogelijk om de economische, sociale en milieuprestaties van de onderneming te toetsen aan de strengste doelstellingen. De Archilab Director legt rechtstreeks verantwoording af aan de Afgevaardigd Bestuurder. Haar rol is om de strategie van Atenor te ondersteunen en de coördinatie te garanderen tussen de besluitvormings- en operationele niveaus.

Op het operationele vlak is het de missie van Archilab om de economische, sociale en milieuprestaties van de projecten te verbeteren, samen met het ondersteunen van de implementering van de besluitvorming en acties op ondernemings- of projectniveau.

Creativiteit, durf en openheid

Archilab is geen doorsnee R&D-departement, het is een labo gekenmerkt door durf en openheid waar budgetten en tijd besteed worden aan het stimuleren van de creativiteit. Het is daar dat Atenor haar interne expertise inzet en samenwerkt met externe partners om de dominante trends te analyseren, de internationale ontwikkelingen te bestuderen en de experts, industriële groepen en opinieleiders te betrekken. Archilab daagt onze manier van denken uit, hervormt onze reacties, transformeert onze overtuigingen en stimuleert technische vooruitgang.

Opportunities maximaliseren

Terwijl de groeiende vraag naar duurzame gebouwen het aanbod van nieuwbouw en renovatie overtreft, stijgen de kapitaalwaarden, gekenmerkt door de felbegeerde “groene premie”, als gevolg van deze schaarste. Atenor heeft zich strategisch gepositioneerd om deze uitdaging aan te gaan door proactief te anticiperen op de regelgeving en door duurzame praktijken op transparante wijze te integreren in het ontwerp van haar projecten, om zo in te spelen op de groeiende markttrend. Bovendien maakt het uitlichten van de duurzaamheid van onze activiteiten de vastgoedsector aantrekkelijker, waardoor deze voor investeerders een nog interessantere investeringskeuze wordt.

Verandering omarmen in een omgeving die constant evolueert

De huidige context vereist een holistische aanpak. Atenor erkent de wereldwijde verantwoordelijkheid als gevolg van de klimaaturgentie en de steeds veranderende verwachtingen van de burgers. We dragen bij tot de ontplooiing van de steden door middel van werkplekken en woningen die ontwikkeld zijn in harmonie met het klimaat en het milieu. Hoewel technologie een cruciale rol speelt, moet de nadruk vooral liggen op de verbetering van de fysieke prestaties van de gebouwen. Het verlagen van het energieverbruik en het beperken van de uitstoot van broeikasgassen hangen niet enkel af van geavanceerde technologieën, maar ook van de globale milieuefficiëntie van de gebouwen en de kwaliteit van de activiteiten die er plaatsvinden. Hierbij speelt Archilab een sleutelrol in de ontwikkeling van een globale aanpak en strategie.

Innoverende samenwerkingen voor architecturale uitmuntendheid

Bij de creatie van harmonieuze en productieve woon- en werkruimtes primeert de architecturale kwaliteit. Door het organiseren van architectuurwedstrijden omringen we ons met de beste internationale architectenbureaus om de uitmuntendheid van onze projecten te verzekeren. Ook technologische innovatie staat centraal bij Archilab. Er werden structurele partnerschappen gesmeed met

de beloftevolste ondernemingen uit de sector zoals PropTech Lab, One Click LCA, International WELL Building Institute, Faast, Sural, dnergy, Coliseum. Atenor is ook lid van de Commissie Taxonomie van de BVS. Via deze partnerschappen behoudt Atenor haar voortrekkersrol op het vlak van technologische ontwikkelingen en zorgt ze dat haar projecten beantwoorden aan toekomstige eisen en deze zelfs overtreffen.



Aanpassing aan de veranderende regelgeving

In een continu evoluerend regelgevend kader spelen de Europese richtlijnen een centrale rol in de bepaling van de regels voor de lidstaten.

Onder impuls van Archilab besloot Atenor reeds in 2021 om al haar nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de criteria van de Europese Taxonomie. Dit omvat de technische evaluatiecriteria van de EU-taxonomie (waaronder mitigatie van en adaptatie aan klimaatverandering, biodiversiteit, circulaire economie, duurzaam gebruik en bescherming van water, afval- en verontreinigingsvermindering) en sociale minimumnormen. Deze strategische afstemming weerspiegelt niet enkel het engagement van Atenor naar milieubescherming toe, maar maakt van de onderneming ook de leider op het vlak van duurzame praktijken. Zo effent Atenor ook het pad voor het bereiken van de doelstelling van koolstofneutraliteit die is vastgelegd in de Europese Green Deal.

Archilab is toekomstgericht en streeft ernaar om Atenor te begeleiden naar een totale afstemming van de volledige portefeuille tegen 2024. Zo zullen de projecten ook als "donkergroen" gekwalificeerd kunnen worden conform artikel 9 van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR).

Op aanraden van Archilab heeft Atenor ook besloten om de Richtlijn voor duurzaamheidsrapportage (CSRD) over te nemen en om haar jaarverslag 2023 af te stemmen op de vereisten van deze richtlijn. De CSRD zal significante gevolgen hebben op de vastgoedindustrie en haar spelers. Deze richtlijn verplicht de vastgoedbedrijven

die binnen haar toepassingsgebied vallen om te rapporteren over verscheidene ESG-kwesties, zoals energie-efficiëntie, koolstofemissies, maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit en inclusie. Als vastgoedpromotor zal Atenor haar ESG-beleid, -doelstellingen en -prestaties transparant publiceren en garanties geven over haar duurzaamheidsrapporten. Ook al brengt deze belangrijke uitdagingen met zich mee op het vlak van conformiteit en rapportering binnen Atenor, toch zien we de CSRD als een opportuniteit. De CSRD zal de transparantie en de vergelijkbaarheid van de informatie rond duurzaamheid binnen de vastgoedsector versterken zodat investeerders, regelgevers en andere belanghebbenden de duurzaamheidsrisico's en -kansen van verschillende ondernemingen en activa kunnen beoordelen.

Door te anticiperen op en ons aan te passen aan deze regelgeving, hebben we de potentiële financiële risico's tot een minimum herleid en hebben we bovendien de conformiteit op lange termijn van onze vastgoedprojecten verzekerd. In ons streven naar toekomstgerichte strategieën gaan we verder dan risicobeperking en zetten we uitdagingen op het vlak van regelgeving om in opportuniteiten voor innovatie en duurzame ontwikkeling.

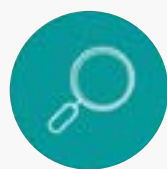
Een transversaal R&D-departement voor de hele onderneming

Archilab raakt elk niveau en elke werknemer in de onderneming. Deze dynamiek van toe-eigening verrijkt de praktijken en verhoogt bovendien de kwaliteit van de projecten. Een andere succesfactor van Archilab is de diversiteit van zijn werkvormen, die elkaar harmonieus aanvullen:



Archilab Sessions

De Archilab Sessions brengen de hoogste besluitvormers op operationeel niveau samen: de leden van het Executive Committee, de International Executive Directors/Managers, de Corporate Communication & Investor Relation Manager, de HR Manager en de ESG Manager. Deze sessies vinden zo'n zesmaal per jaar plaats en zijn krachtige hulpmiddelen voor brainstorming en besluitvorming. Er worden regelmatig externe experts uitgenodigd om hun inzichten te delen. In 2023 kwamen tijdens de Archilab-sessies een brede waaier aan onderwerpen aan bod, systematisch gevolgd door concrete acties of belangrijke beslissingen voor Atenor. In 2023 focusten de sessies onder andere op de aanpassing aan de klimaatverandering, de innoverende intelligente controlesoftware van dnergy, de evaluatie van de levenscyclus, de koolstofvoetafdruk van de onderneming en de ESRS.



Archilab Research

Parallel met de sessies worden interdisciplinaire onderzoeken uitgevoerd rond specifieke onderwerpen of i.v.m. projecten van Atenor. Archilab Research groepeerde gespecialiseerde interne onderzoeksgroepen per onderwerp. Onderwerpen die aan bod komen zijn o.a. renovatie, proptechs, de activering van de benedenverdiepingen, de implementatie van de Europese Taxonomie, nieuwe marketingstrategieën, groene contracten enz. Deze onderzoeken stellen Atenor in staat om de beste beslissingen en beleidsrichtingen te nemen voor haar ontwikkelingen.



Archilab Community

Archilab Community brengt de collectieve expertise van de 10 lokale teams van Atenor samen om de prestaties van de portefeuille te verbeteren. Het is een krachtig middel om de beste praktijken te delen, te anticiperen op trends en de nieuwste technologische en sociale innovaties toe te passen. Archilab Community speelt een centrale rol in de sensibilisering en vorming van de medewerkers van Atenor en creëert zo een werkelijke dynamiek van uitwisseling. Om het bereik en de interne samenwerking van Archilab te maximaliseren, zijn de sessies er in verschillende werkvormen: gerichte trainingssessies, boeiende minilaboratoria voor alle medewerkers, landspecifieke ESG-updates en impactvolle bijeenkomsten met Country Directors. In 2023 hebben de minilaboratoria bijvoorbeeld onderwerpen besproken zoals koolstofneutraliteit, embodied carbon en EU-Taxonomie.

Conclusie

Door voorrang te geven aan duurzame en innoverende vastgoedontwikkelingspraktijken beperkt Atenor niet alleen de commerciële risico's, maar bewijst ze ook haar veerkracht t.o.v. de veranderende regelgeving en eisen van de markt (bewoners, kantoorgebruikers,

investeerders). Deze strategische en eerder gedurfde aanpak opent mogelijkheden op het vlak van financieringskansen en positioneert de onderneming om te voldoen aan de groeiende vraag naar duurzaam vastgoed in een snel veranderende markt.



Duurzaamheids- verslag

1	ESRS 1 – INLEIDING	18
2	ESRS 2 – ALGEMENE TOELICHTINGEN	18
2.1	Governance – GOV	18
2.2	Grondslag voor het opstellen van informatie	21
2.3	Strategie – SBM	22
2.4	Impact, risico's, kansen (IRO)	29
2.5	Maatstaven en doelen (MT)	33
3	ESRS – SPECIFIEK	39
3.1	ESRS E1_Klimaatverandering	39
3.2	ESRS E2_Verontreiniging	51
3.3	ESRS E3_Water en mariene hulpbronnen	55
3.4	ESRS E4_Biodiversiteit en ecosystemen	60
3.5	ESRS E5_Materiaalgebruik en circulaire economie	62
3.6	ESRS S1_Eigen personeel	66
3.7	ESRS S2_Werknemers in de waardeketen	71
3.8	ESRS S3_Getroffen gemeenschappen	71
3.9	ESRS S4_Consumenten en eindgebruikers	75
3.10	ESRS G1_Zakelijk gedrag	77
	INFORMATIE BIJ DE KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI'S) VOOR DE EUROPESE TAXONOMIE	78



1 ESRS 1 – INLEIDING

In een snel veranderende wereld, waar duurzaamheid een noodzaak is, maar ook een vector van vooruitgang en prestaties, vervult Atenor een voortrekkersrol. Atenor is zich bewust van de uitdagingen op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG) en heeft er nu al proactief voor gekozen om de toekomstige rapportagevereisten op het gebied van duurzaamheid te integreren. In deze geest is dit niet-financiële verslag vrij geïnspireerd op de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

De vrijwillige invoering van deze benadering onderstreept onze aandacht om de hoogste normen ter zake te hanteren of zelfs te overtreffen. Ons duurzaamheidsverslag is dus rechtstreeks geïnspireerd op de structuur en de gedetailleerde

procedures in de Europese richtlijnen die in juli 2023 werden gepubliceerd. Ons doel is een transparant en strikt kader te bieden dat onze wil weerspiegelt om onze ecologische, sociale en economische impact volledig en nauwkeurig te rapporteren.

Dit initiatief kadert in een langetermijnvisie om het vertrouwen van onze stakeholders te versterken door open en volledig te communiceren over onze acties en de prestaties van onze projecten in ontwikkeling.

Met dit verslag hopen we enerzijds tegemoet te komen aan de verwachtingen van onze stakeholders en anderzijds het belang van duurzaamheid voor het succes van onze activiteiten op lange termijn te benadrukken.

2 ESRS 2 – ALGEMENE TOELICHTINGEN

2.1 GOVERNANCE – GOV

GOV-1 – DE ROL VAN DE BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

Atenor zet zich in om duurzaamheid te integreren in zijn strategie en zijn activiteiten. Daartoe beschikt het over bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen die regelmatig de nodige vaardigheden en deskundigheid beoordelen om de duurzaamheidsuitdagingen en meer bepaald de daaraan verbonden impact, risico's en kansen te beheren. Deze organen baseren zich op criteria zoals de kennis van de ecologische, sociale en governancestandaarden, het vermogen om duurzaamheidsrisico's en -kansen te identificeren of de gevoeligheid voor de verwachtingen van de stakeholders. Om deze vaardigheden en deskundigheid te versterken, organiseert Atenor, via Archilab, regelmatig sessies met externe deskundigen die inzicht geven in en aanbevelingen doen over duurzaamheidsthema's. Atenor ontwikkelt ook de

interne opleiding van zijn medewerkers, onder meer via onlinesessies, workshops of conferenties.

De samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun verantwoordelijkheden worden in detail beschreven in het Corporate Governance & Duurzaamheidscharter, beschikbaar op de website atenor.eu. Verder wordt meer uitleg gegeven in de rubrieken 'Bestuur' van dit financieel jaarverslag, pagina 106, 'Corporate Governance Statement' en 'Raad van Bestuur en zijn Comités' (zie pagina's 100 tot 101).

Archilab is het interne onderzoeks- en ontwikkelingslaboratorium van Atenor. De missie van Archilab bestaat erin de beste praktijken te definiëren die bij de projecten moeten worden toegepast, evenals de doelstellingen van Atenor op het vlak van kwaliteit, duurzaamheid en haalbaarheid. Archilab creëert een dynamiek binnen de vennootschap waaraan werk en tijd worden toegewezen. Archilab staat voortdurend open voor externe samenwerkingen met erkende deskundigen.

Het actieterrein van Archilab omvat duurzaamheid, in alle stadia van de ontwikkeling van de projecten en bij alle keuzes van Atenor.

Daarnaast bereikt Archilab, als ESG-denktank van Atenor, het hoogste niveau van het beslissingsproces in het dagelijkse leven van Atenor.

Op operationeel niveau heeft Archilab als missie de ecologische, economische en sociale prestaties van de projectportefeuille te verbeteren. Archilab omvat de ESG-werkgroep die belast is met de uitwerking en de opvolging van het duurzame ontwikkelingsbeleid. Archilab ondersteunt en initieert de beslissingen en de acties, alsook hun implementatie binnen de projecten of Atenor. De Archilab Director rapporteert rechtstreeks aan de Gedelegeerd Bestuurder.

De organische en veelzijdige structuur van Archilab maakt het mogelijk om duurzame ontwikkeling volledig te integreren in de dagelijkse activiteiten van Atenor op alle niveaus en locaties van Atenor.

Archilab fungeert ook als katalysator om het bewustzijn en de vaardigheden van de medewerkers op het gebied van milieubeheer te versterken. Via doordachte en uitgebreide opleidingsprogramma's beantwoordt Archilab aan een essentiële behoefte om de medewerkers van Atenor op de hoogte en gekwalificeerd te houden over duurzaamheidsthema's en de beste praktijken op milieugebied.

Deze opleidingsprogramma's zijn ontworpen voor een breed scala aan onderwerpen, waaronder:

- regelgeving en nalevingsnormen op milieugebied: ervoor zorgen dat de medewerkers vertrouwd zijn met de nieuwste relevante regelgeving en nalevingsnormen op milieugebied in het kader van de activiteiten van Atenor;
- duurzame bouwpraktijken: informatie verstrekken over duurzame bouw- en architectuurpraktijken die aansluiten bij het engagement van Atenor voor milieuvriendelijke ontwikkeling;
- ESG-principes: de medewerkers bewust maken van de principes inzake milieu, maatschappij en governance (ESG) en hun integratie in de dagelijkse activiteiten;
- innovatie op het gebied van milieutechnologieën: de medewerkers informeren over innovatieve technologieën en methodologieën die bijdragen aan duurzamere projectresultaten;
- casestudy's en beste praktijken: casestudy's en beste praktijken delen, zowel binnen Atenor als in de bredere sector, om de medewerkers te inspireren en te begeleiden bij hun opdrachten

Deze opleidingsinitiatieven van Archilab zijn informatief en interactief, wat een cultuur van continu leren en milieubewustzijn bevordert. Atenor bouwt voort op de deskundigheid van Archilab en zorgt ervoor dat deze programma's worden aangepast aan de specifieke behoeften en uitdagingen van zijn projecten.

Archilab en innovatie :
PropTech Lab
Workshopdag bij
Atenor



Via deze opleidingsprogramma's streeft Atenor ernaar zijn medewerkers de juiste kennis en vaardigheden aan te reiken om milieuoverwegingen vlot te integreren in hun functies. Deze proactieve benadering maakt het dus mogelijk om het bewustzijn te vergroten, maar ook bij te dragen tot een collectieve duurzaamheidsethiek, waarbij elk individu binnen Atenor wordt afgestemd op het globale engagement van het bedrijf inzake milieubeheer.

GOV-2 – INFORMATIE VERSCHAFT AAN EN OMGANG MET DUURZAAMHEIDSTHEMA'S DOOR BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN VAN DE ONDERNEMING

Op het niveau van de projecten die Atenor ontwikkelt, wordt de informatie die aan de Project Manager, de ESG Manager, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur wordt meegedeeld, verstrekt door

onafhankelijke verslagen/beoordelingen van derden, benoemd op basis van hun capaciteit, deskundigheid en reputatie.

Van de verwerving tot de oplevering worden de projecten beheerd en gecontroleerd om de milieuprestaties van het gebouw te bereiken door:

- de Project Manager, de Country Director en de Development Director (dagelijks);
- het Uitvoerend Comité (ongeveer zes keer per jaar);
- de ESG-werkgroep (verzamelt en controleert de informatie voor het beheerverslag);
- de Raad van Bestuur (ongeveer vijf keer per jaar met alle informatie in het beheerverslag).

De rollen en de verantwoordelijkheden met betrekking tot de verschillende ESG-gerelateerde processen worden samengevat in de onderstaande tabel:

	Archilab en de ESG-werkgroep	Country Directors	Uitvoerend Comité	Audit-comité	Raad van Bestuur
Duurzaamheidsbeleid	Voorstellen	Dagelijks beheer	Valideren	Valideren	Goedkeuren (jaarlijks)
Niet-financiële informatie	Voorstellen		Valideren	Valideren	Goedkeuren
Selectie van de ESG-rapportagekaders	Voorstellen		Valideren	Valideren	Goedkeuren
ESG-doelstellingen op bedrijfs- en projectniveau	Voorstellen		Valideren	Valideren	Goedkeuren
Beoordelingen van de ESG-risico's en -impact	Identificeren		Controleren	Valideren	Goedkeuren
Maatregelen om de ESG-risico's te beperken	Melden	Dagelijks beheer	Controleren	Valideren	Goedkeuren

Ons doel is een transparant en strikt kader te bieden dat onze wil weerspiegelt om onze ecologische, sociale en economische impact volledig en nauwkeurig te rapporteren.

GOV-3 – INTEGRATIE VAN DUURZAAMHEIDSPRESTATIES IN BELONINGSREGELINGEN

De prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en governance zijn een doelstelling die wordt beoordeeld voor alle medewerkers. Een algemeen beloningsmechanisme wordt momenteel ontwikkeld.

GOV-4 – DUE-DILIGENCEVERKLARING

De kernelementen van de due diligence zijn de volgende:

- Due diligence integreren in governance, strategie en businessmodel
- Samenwerken met de betrokken stakeholders bij alle stappen van de due diligence
- Negatieve impact in kaart brengen en beoordelen
- Maatregelen nemen om deze negatieve impact aan te pakken
- De effectiviteit van deze inspanningen monitoren en erover communiceren

In 2023 is Atenor een samenwerking aangegaan met Sedex voor de controle en de due diligence van de geïdentificeerde leveranciers in de waardeketen. Deze procedure is gebaseerd op de volgende internationale instrumenten: de leidende beginselen van de Verenigde Naties inzake bedrijfsleven en mensenrechten en de OESO-richtlijnen.

GOV-5 – RISICOBEBEERSING EN INTERNE CONTROLES VOOR DUURZAAMHEIDSRAPPORTAGE

Om voldoende coherentie in de benadering en de beoordeling te garanderen, bevestigen verschillende transversale functies hun autoriteit in hun respectieve domeinen binnen de verschillende landen waar Atenor actief is, dit alles in nauwe samenwerking met alle betrokken actoren voor de thema's in kwestie. Op deze manier bevorderen ze de informatie-uitwisseling en de uniformiteit van de benadering. Door hun transversale positionering kan Atenor de beste

praktijken en een passende risicobeoordeling binnen de Groep distilleren.

Voor elk ecologisch en sociaal thema worden de risico's en de kansen vanaf de verwerving in overweging genomen. Deze risico's en kansen worden meegenomen in de processen en de financiële beoordeling van elk project. De informatie en de beslissingen worden geïntegreerd in het dagelijkse beheer van de projecten.

2.2 GRONDSLAG VOOR HET OPSTELLEN VAN INFORMATIE

BP-1 – ALGEMENE GRONDSLAG VOOR HET OPSTELLEN VAN DE DUURZAAMHEIDSVERKLARING

1. Formaat van de duurzaamheidsverklaring
De duurzaamheidsverklaring werd opgesteld in een geconsolideerd formaat. Ze omvat alle dochterondernemingen en entiteiten van de Atenor-groep en zorgt voor een holistische weergave van de duurzaamheidspraktijken en hun impact.

2. Benadering van de geconsolideerde duurzaamheidsverklaring
De consolidatiekring voor de duurzaamheidsverklaring is in overeenstemming met die van de jaarrekening van Atenor. Deze coherentie zorgt voor een alomvattend inzicht in de activiteiten en hun duurzaamheidsimplicaties.

3. Vrijgesteld en opgenomen
Elke dochteronderneming die in de consolidatie is opgenomen en die is vrijgesteld van individuele of geconsolideerde duurzaamheidsrapportageverplichtingen wordt geïdentificeerd in overeenstemming met de bepalingen van artikel 19 bis, lid 9, of artikel 29 bis, lid 8, van Richtlijn 2013/34/EU.

BP-2 – RAPPORTAGE OVER SPECIFIEKE OMSTANDIGHEDEN

Bronnen van schattingonzekerheden en onzekere uitkomsten

Atenor, als actor in de vastgoedontwikkeling, deelt prognoses mee over zijn projecten en zijn vooruitzichten. Deze informatie is onderhevig aan onzekerheden die de realisatie kunnen beïnvloeden.

2.3 STRATEGIE – SBM

SBM-1 – STRATEGIE, BUSINESSMODEL EN WAARDEKETEN

Atenor ontwikkelt grootschalige gemengde stadsprojecten, waaronder kantoren en woningen, die voldoen aan de hoogste normen op het gebied van milieu, welzijn en comfort.

Streven naar een evenwicht tussen hulpbronnen en behoeften

Binnen Atenor vertaalt duurzaamheid zich in een dynamisch traject van het project om een harmonieus evenwicht te bereiken tussen de hulpbronnen van de planeet en de verschillende behoeften en activiteiten van de bewoners ervan. In de vastgoedsector grijpen we de kans om een substantiële bijdrage te leveren aan de transitie naar een duurzamere toekomst. Met 34 projecten in ontwikkeling, dus meer dan 1.200.000 vierkante meter, bestemd voor duizenden mensen, kan Atenor het verschil maken.

Evenwichtsstrategie van Atenor

– Milieuhulpbronnen en menselijke activiteiten:

Bij het ontwerpen van onze gebouwen geven we prioriteit aan het welzijn van de toekomstige gebruikers. De ruimten zijn ontworpen om de levenskwaliteit te verbeteren en een gevoel van gemeenschap en welzijn te bevorderen.

– Koolstofvrije stad en klimaatactie:

Als antwoord op de dringende uitdaging van de klimaatverandering beheert Atenor nauwgezet de koolstofvoetafdruk van zijn ontwikkelingen. We houden rekening met de volledige levenscyclus van onze gebouwen, van de winning van de grondstoffen tot hun verwerking of ontmanteling, met het oog op de hoogste milieuprestaties.

– Energie-efficiëntie:

Het belang van energiezuinige gebouwen gaat verder dan alleen de vermindering van het verbruik. Het gaat erom comfortabele en gezonde woon- en werkomgevingen te creëren en tegelijkertijd het energieverbruik op lange termijn te verlagen.

– Stedelijkheid en mobiliteit:

Atenor positioneert zijn ontwikkelingen strategisch in stedelijke gebieden met een vlotte toegang tot het openbaar vervoer. Deze benadering beschermt niet alleen de biodiversiteit door af te stemmen op de doelstellingen van de Europese Unie om de nettotoename van het ruimtebeslag in 2050 te beëindigen, maar vermindert ook de afhankelijkheid van personenvoertuigen, waardoor de stedelijke mobiliteit wordt verbeterd en tegelijkertijd de koolstofemissies worden verminderd.

Het bedrijf is actief in tien Europese landen en toont zo zijn internationale benadering en zijn aanpassingsvermogen aan verschillende markten. Atenor is actief in verschillende Europese steden, waaronder Brussel, Parijs, Londen, Luxemburg, Den Haag, Lissabon, Düsseldorf, Warschau, Boedapest, Boekarest, Belval, Esch-sur-Alzette, Terhulpen en Bergen.

Om zijn doelstellingen te bereiken, past Atenor bij al zijn projecten de volgende principes toe:

- De selectie van de sites: Atenor identificeert grondopportuniteiten in strategische gebieden, rekening houdend met de behoeften van de markt, de regelgevende beperkingen en de milieucriteria.
- De ontwikkeling van de projecten: Atenor ontwerpt en realiseert kwaliteitsvolle vastgoedprojecten, afgestemd op de verwachtingen van de eindgebruikers en de eisen van de investeerders. Atenor steunt op zijn technische, juridische en financiële deskundigheid en zijn netwerk van lokale partners.
- De commercialisering van de producten: Atenor promoot en verkoopt zijn vastgoedproducten met het oog op een geografische en sectorale diversificatie. Het biedt oplossingen op maat aan huurders, kopers en exploitanten op basis van hun specifieke behoeften.
- Het beheer van de portefeuille: Atenor optimaliseert de rentabiliteit van zijn vastgoedactiva door de operationele en financiële prestaties van zijn projecten nauwgezet op te volgen. Het waakt over een evenwicht tussen de risico's en de kansen, rekening houdend met de evolutie van de markt en de economische conjunctuur.

De projecten in ontwikkeling van Atenor beantwoorden aan de volgende criteria:

- De projecten in ontwikkeling zijn afgestemd op de doelstellingen van de Europese Green Deal en voldoen tegelijkertijd aan de criteria van de taxonomie van de Europese Unie.
- De kantoorprojecten beantwoorden aan de behoefte van de kantoormarkt door minstens de BREEAM Excellent- en WELL Gold-certificeringen te behalen.
- De koolstofvoetafdruk van de bouw van de projecten is onder controle.
- Waar mogelijk streven de projecten naar een energievoorziening zonder fossiele brandstoffen.
- De gebouwen zijn strategisch gelegen in een stedelijk gebied, dicht bij het openbaar vervoer.
- Hun ontwerp is het resultaat van een participatieve dialoog.
- De benedenverdiepingen zijn verbonden met de stedelijke activiteiten.

Met 34 projecten in ontwikkeling, dus meer dan 1.200.000 vierkante meter, bestemd voor duizenden mensen, kan Atenor het verschil maken.

Waardeketen

Waardeketen van de activiteiten van Atenor

Atenor zet zich in voor uitmuntendheid en innovatie in de vastgoedsector en hanteert een geïntegreerde strategie die de volledige waardeketen van zijn activiteiten bestrijkt. Onze benadering, die striktheid en langetermijnvisie combineert, reikt van de zorgvuldige selectie van de sites tot het einde van de levensduur van de gebouwen.

Verwerving

Ons proces begint met een gerichte identificatie van de sites, waarbij we strenge criteria hanteren voor marktanalyse, ontwikkelingspotentieel en ecologische duurzaamheid. Deze fundamentele stap wordt uitgevoerd in samenwerking met verschillende stakeholders waaronder banken, advocaten, verzekeringen en soms al architecten.

Ontwerp en ontwikkeling

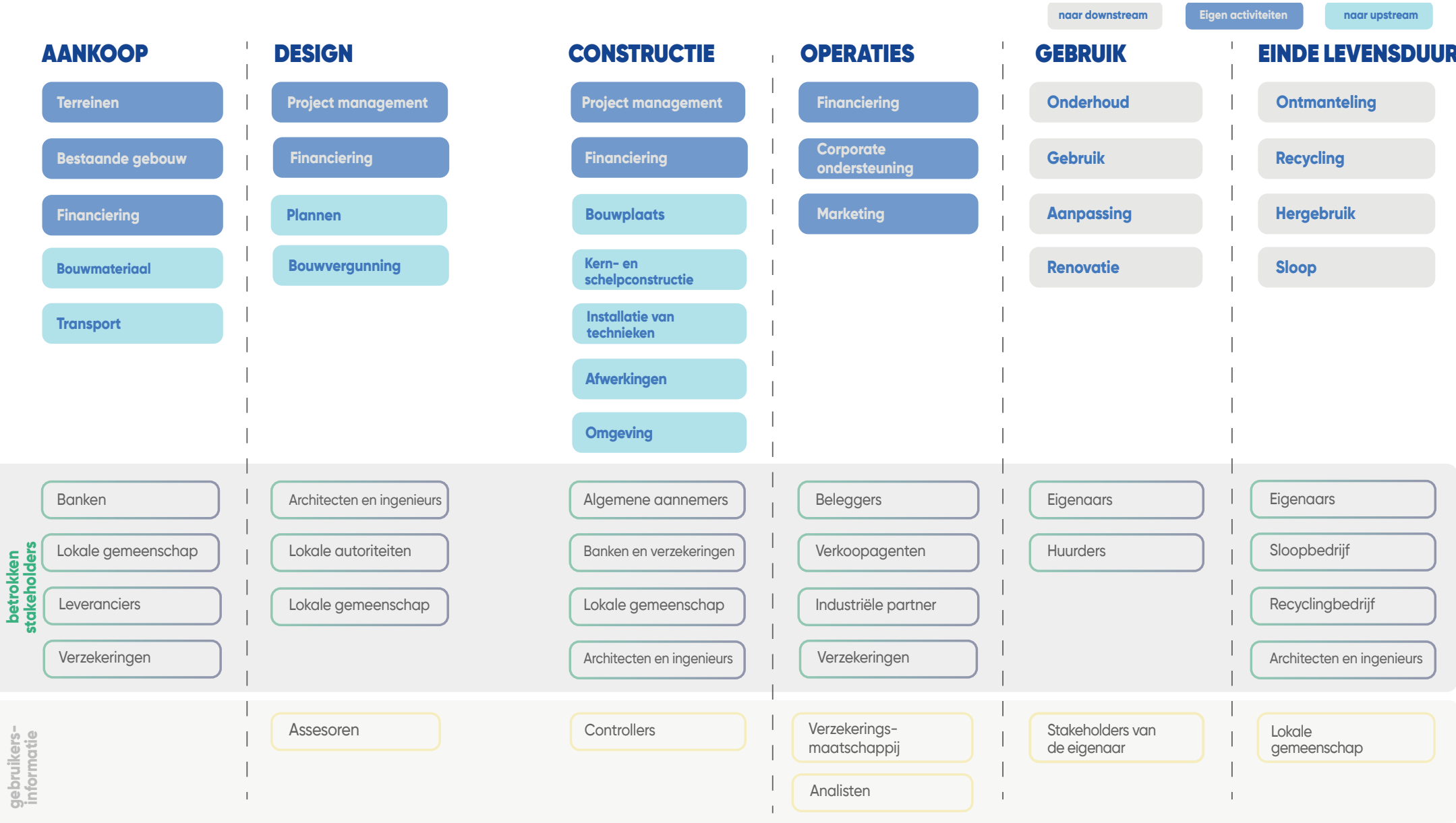
Na de selectie werken onze multidisciplinaire teams samen om ruimten te ontwerpen die voldoen aan de veranderende behoeften van onze klanten en tegelijkertijd de beste praktijken op het gebied van energie-efficiëntie en architecturale innovatie integreren. Elk project is een kans om de grenzen van de creativiteit en de functionaliteit te verleggen. Voor deze stap doen de teams van Atenor een beroep op architecten-ingenieurs en advocaten en gaan ze een voortdurende dialoog aan met de overheden en de lokale gemeenschappen.

Bouw

De bouwfase wordt beheerd met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de materialen, de naleving van de deadlines en de veiligheid. Door nauw samen te werken met betrouwbare partners zorgen we ervoor dat elk gebouw een voorbeeld is van duurzaamheid en prestaties. In deze stap wordt niet alleen nauw samengewerkt met de ontwerpteams, maar ook met bouwbedrijven.

Eigen activiteiten

De financiering wordt beheerd tijdens de volledige ontwikkeling van het project tot de verkoop. We implementeren aangepaste commercialiserings- en verkoopstrategieën om de bezetting en de waarde van onze activa te optimaliseren. Onze benadering stelt ons in staat om efficiënt in te spelen op de



specifieke behoeften van elke gebruiker, vaak in rechtstreekse samenwerking met hem of via agenten of investeerders.

Beheer van de gebouwen

Het engagement van Atenor duurt voort bij de bezetting van de gebouwen. Het beheer van de eigendommen wordt gekenmerkt door een hoogwaardige service, die zorgt voor het comfort van de gebruikers en de duurzaamheid van de ruimten. Om hun waarde op lange termijn te garanderen, beschikken de meeste gebouwen over een geïntegreerd technisch beheer. We ontwikkelen ook specifieke partnerschappen om te anticiperen

op rapportage- en energiebesparingswetgeving, in samenwerking met de gebruikers en de eigenaars.

Einde van de levensduur van de gebouwen

Bij Atenor wordt er tot aan het einde van de levensduur nagedacht over de duurzaamheid van onze gebouwen. We ontwerpen onze projecten met een visie op flexibiliteit, waarbij we anticiperen op toekomstige behoeften aan transformatie, herbestemming of ontmanteling. Deze benadering maakt het niet alleen mogelijk om de ruimten aan te passen aan de evolutie van het gebruik, maar ook om de milieu-impact aan het einde van de cyclus tot een minimum te beperken.

Deze strategie sluit aan bij ons engagement voor de circulaire economie, waarbij de restwaarde van de bouwmaterialen wordt beoordeeld en opnieuw wordt geïntegreerd in nieuwe productiecycli. Door deze benadering levert Atenor een bijdrage om het bouwafval te verminderen en de hulpbronnen optimaal te benutten, zodat elk project een positieve erfenis nalaat voor de toekomstige generaties.

Bij elke stap in de waardeketen toont Atenor zijn engagement voor uitmuntendheid, innovatie en duurzaamheid. Door onze inspanningen te richten op de kwaliteit en de tevredenheid van de gebruikers, versterken we onze marktpositie en dragen we bij aan de ontwikkeling van welvarende en duurzame steden.

SBM-2 – BELANGEN EN OPVATTINGEN VAN STAKEHOLDERS

De uitdagingen op het gebied van duurzaamheid zijn talrijk en het is belangrijk om ze vanuit verschillende invalshoeken te bekijken. Daarom heeft Atenor beslist om verschillende raadplegingen te starten om, met de hulp van de belangrijkste actoren en stakeholders uit de sector, zowel algemene prioriteiten voor de Groep als specifieke aspecten voor elk van de projecten vast te stellen.

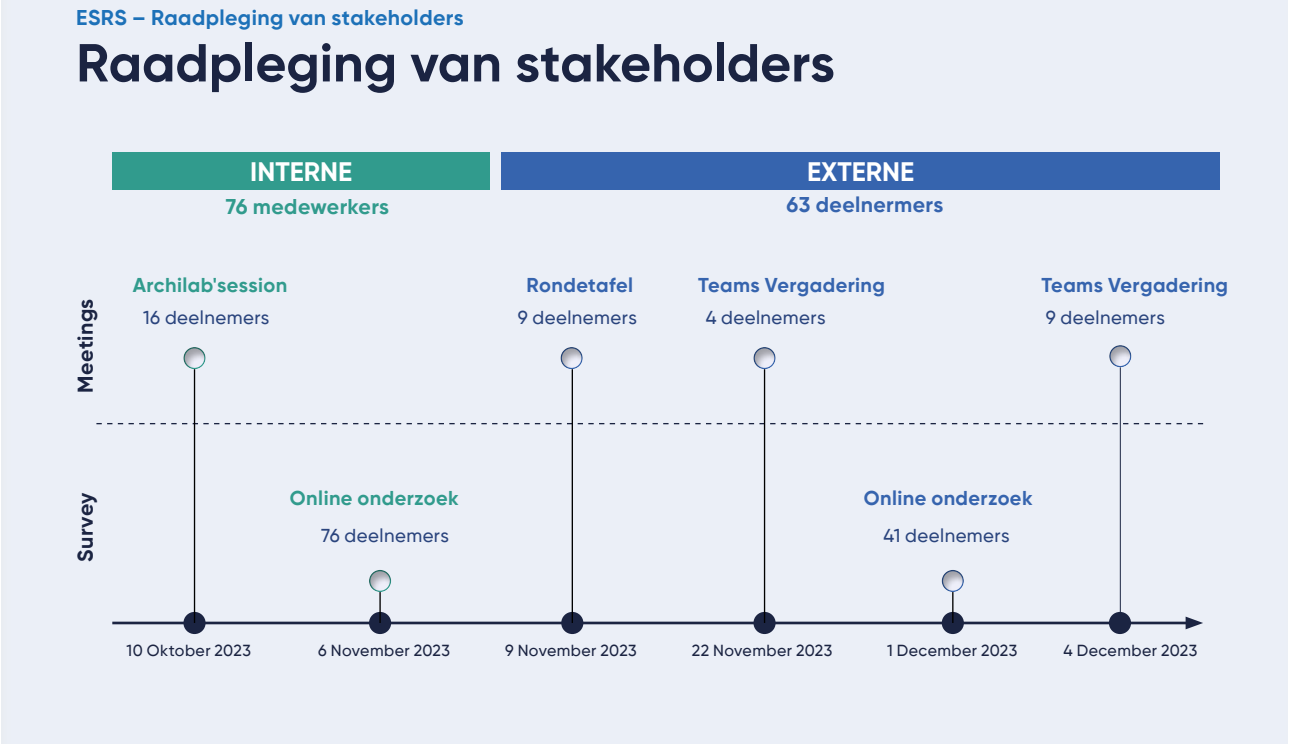
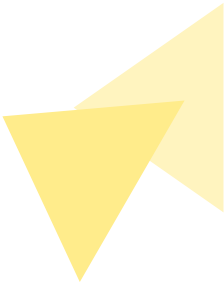
De integratie van de opvattingen van de stakeholders is een essentieel element. Atenor erkent de diversiteit van zijn stakeholders, die elk een rol spelen in het sturen van de strategieën, de praktijken en de beslissingen van het bedrijf.

Atenor onderhoudt een voortdurende dialoog met de stakeholders uit de vastgoed- en financiële sector, de overheden, de actoren van de stad, de verenigingen, de leveranciers, de herstelwerkplaatsen, de toekomstige huurders, de toekomstige onderhoudsbedrijven en de potentiële kopers of investeerders. Het doet dit om op de hoogte te blijven van de maatschappelijke evoluties, maar ook die van de markt, de architectuur of de technologische innovaties.

Voor elk project wordt in een steeds vroeger stadium gestreefd naar interactie met de verschillende stakeholders, zowel met de overheden (stedenbouw, mobiliteit, sociaal enz.) als met de gemeenschap (burgers, verenigingen, ondernemingen enz.) en de bouwbedrijven (sloop, recycling, hergebruik, bouw enz.).

De belangrijkste externe stakeholders waarmee Atenor actief samenwerkt zijn:

- lokale overheden,
- banken,
- lokale gemeenschappen,
- leveranciers,
- advocaten,
- architecten en ingenieurs,
- algemene aannemers,
- investeerders,
- verkoopagenten,
- industriële partners,
- huurders,
- eigenaars,
- sloop- en recyclingbedrijven.



In de loop van 2023 heeft Atenor verschillende kwalitatieve en kwantitatieve raadplegingen georganiseerd om de belangen en de opvattingen van zijn stakeholders te integreren in de inachtneming van de uitdagingen op het gebied van milieu, maatschappij en governance. Deze kwalitatieve uitwisselingen hebben geholpen om de doelstellingen en de impact die essentieel zijn voor het bedrijf fijner te definiëren.

- Op 10 oktober 2023 werden tijdens een Archilab-sessie de waardeketen en de impact, risico's en kansen ervan vastgelegd, goedgekeurd en genotuleerd. Bij dit proces waren het Uitvoerend Comité, de Development Directors, de Investor Relation & Corporate Communication Manager, de ESG Manager en de Archilab Director betrokken.
- Er werd een raadpleging van de interne stakeholders uitgevoerd via een onlineformulier, dat toegankelijk was voor alle medewerkers van 6 november tot 6 december 2023. Dit heeft uitgebreide informatie opgeleverd over onze impact, risico's en kansen op het gebied van duurzaamheid. 76 medewerkers van Atenor hebben deelgenomen aan deze enquête.
- Het engagement van de externe stakeholders

is gestart op 9 november 2023 tijdens een rondetafelgesprek met negen sleutelpersonen. Op 22 november 2023 werd een Teams-vergadering georganiseerd om de deelname mogelijk te maken van vier Belgische stakeholders die niet konden deelnemen aan dit rondetafelgesprek. Daarnaast vond op 4 december 2023 een virtuele vergadering plaats via Teams met negen internationale stakeholders van Atenor. Tijdens deze vergaderingen werden activiteiten georganiseerd om de impact, de risico's en de kansen van Atenor te bespreken, te bevragen en te challengen.

De eerste resultaten van de belangen en de opvattingen van de belangrijkste stakeholders werden voorgesteld en besproken tijdens de Archilab-sessie van 28 november 2023. Bij dit proces waren het Uitvoerend Comité, de Development Directors, de Investor Relation & Corporate Communication Manager, de International Legal Director, de HR Manager, de ESG Manager en de Archilab Director betrokken.

- Daarnaast heeft een onlineformulier, dat vanaf 1 december 2023 toegankelijk was, een bredere waaier aan stakeholders de mogelijkheid gegeven

ESRS
Process



om hun mening te delen over de impact, de risico's en de kansen van Atenor. 41 personen hebben de enquête ingevuld.

Op basis van de resultaten van deze diverse raadplegingen werd een prioriteitschaal van acties, impact, risico's en kansen vastgesteld om het transitieplan te ondersteunen en werden de materiële elementen verzameld voor het niet-financiële verslag van de activiteiten van Atenor.

Rekening houdend met het resultaat van deze raadplegingen werd de definitieve versie van de waardeketen, de impact, de risico's en de kansen voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 26 januari 2024. Deze laatste heeft het voorstel voor de waardeketen, de impact, de risico's en de kansen en de voorgestelde drempelwaarden voor de analyse van de dubbele materialiteit gevalideerd.

De zes doelstellingen van de Europese taxonomie omvatten:

1

Mitigatie van
klimaatverandering

2

Adaptatie aan
klimaatverandering

3

Duurzaam
gebruik en
bescherming van
water en mariene
hulpbronnen

4

Transitie naar een
circulaire economie

5

Preventie en
bestrijding van
verontreiniging

6

Bescherming en
herstel van de
biodiversiteit en de
ecosystemen

SBM-3 – MATERIËLE IMPACTS, RISICO'S EN KANSEN EN DE WISSELWERKING DAARVAN MET STRATEGIE EN BUSINESSMODEL

Sinds 2021 engageert Atenor zich om een strategische benadering toe te passen om al zijn nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de veeleisende technische criteria die de Europese taxonomie voor de vastgoedsector vaststelt. Deze beslissing omvat de goedkeuring van de technische screeningcriteria van de taxonomie van de Europese Unie en de naleving van de minimale sociale waarborgen, zoals bepaald in de gedelegeerde handeling klimaat van de taxonomie (juni 2021). Een dergelijke beslissing onderstreept niet alleen het sterke engagement van Atenor voor een verantwoord milieubeheer, maar positioneert het bedrijf ook in de voorhoede van de duurzame ontwikkelingspraktijken in de vastgoedsector.

Door zich af te stemmen op de Europese taxonomie verbindt Atenor zich ertoe om een substantiële bijdrage te leveren aan een van de zes vastgestelde milieudoelstellingen, terwijl het ervoor zorgt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan een andere doelstelling. Deze benadering wordt versterkt door

de eerbiediging van de fundamentele principes van de sociale rechten.

De doelstellingen van de Europese taxonomie bestrijken een breed en ambitieus spectrum: van mitigatie van en adaptatie aan klimaatverandering en duurzaam gebruik van water tot transitie naar een circulaire economie, preventie van verontreiniging en bescherming van de biodiversiteit. Deze criteria, opgesteld door de Europese overheden, sluiten perfect aan bij de missie van Atenor om koolstofneutraal te zijn, in navolging van de Europese Green Deal.

Atenor streeft ernaar om al zijn projecten in ontwikkeling in 2024 af te stemmen, een ambitie die het engagement van het bedrijf onderstreept om zijn milieubeheerpraktijken te versterken. Deze strategische richting is niet alleen een waarborg voor het engagement van Atenor voor duurzaamheid, maar kwalificeert zijn projecten potentieel als 'dark green' in overeenstemming met artikel 9 van de SFDR.

Deze strategie is met name relevant in een voortdurend evoluerende vastgoedmarkt, waar de risico's en de kansen van veranderende regelgeving en toenemende duurzaamheidsverwachtingen van klanten alomtegenwoordig zijn. Vastgoedprojecten, die van nature meerjarig zijn, vereisen een voortdurende anticipatie op en aanpassing aan de regelgevende trends en de behoeften van de klanten.

Door deze ontwikkelingen te voorspellen en zich proactief af te stemmen op de strengste duurzaamheidsnormen, positioneert Atenor zich strategisch om de huidige en toekomstige uitdagingen van de sector aan te gaan en tegelijkertijd kansen in opkomende markten te grijpen. Deze benadering getuigt van een diepgaand inzicht in de impact, de risico's en de kansen van de vastgoedmarkt en bevestigt de coherentie van de strategie van Atenor met de vereisten van duurzame en verantwoorde ontwikkeling.

2.4 IMPACT, RISICO'S, KANSEN (IRO)

IRO-1 – BESCHRIJVING VAN DE PROCESSEN OM MATERIËLE IMPACTS, RISICO'S EN KANSEN IN KAART TE BRENGEN EN TE ANALYSEREN

Sinds de publicatie van de richtlijn duurzaamheidsrapportering door ondernemingen (CSRD) evolueert de praktijk van ondernemingen op het gebied van duurzame ontwikkeling naar een perspectief van dubbele materialiteit. Enerzijds moeten ondernemingen hun strategieën hun verslagen vormgeven als antwoord op de onderwerpen die vanuit het oogpunt van de impact op het milieu en de maatschappij als het meest materieel worden beschouwd. Anderzijds moeten ondernemingen de impact van de klimaatverandering op hun financiële prestaties in overweging nemen door rekening te houden met de gerelateerde risico's en kansen.

Principe van dubbele materialiteit



ESRS
Process



De identificatie van deze impact, risico's en kansen kan niet geïsoleerd gebeuren. Door samen te werken met zijn stakeholders en de deskundigen ter zake, heeft Atenor dankzij het beoordelingsproces van de dubbele materialiteit dat in dit verslag wordt beschreven, de materiële thema's met een hoge mate van nauwkeurigheid kunnen identificeren. Deze thema's omvatten de meest materiële impact van de organisatie op milieu, maatschappij en governance (ESG), evenals de meest materiële risico's en kansen voor Atenor als gevolg van duurzame ontwikkelingsthema's. Om dit proces tot een goed einde te brengen, heeft Atenor een beroep gedaan op een consultant ter zake (Cap Conseil).

De dubbele materialiteitsoefening werd uitgevoerd in overeenstemming met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS 1). Ze is ook geïnspireerd op de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI 2021) en de Sustainable Accounting Standards Board (SASB). Zij stellen per sector een lijst voor van

relevante onderwerpen met betrekking tot impact, risico's en kansen.

In 2023 dekte de dubbele materialiteitsoefening de waardeketen van Atenor in België en internationaal. Het duurzame ontwikkelingsteam en interne en externe stakeholders hebben hun mening gegeven over de beoordeling van de materialiteit.

Dit proces stelt Atenor in staat om de meest efficiënte benadering te bepalen voor verbetering van zijn prestaties om duurzaamheid te integreren in zijn strategie en zijn activiteiten. De beoordeling van de risico's en de kansen, die in de volgende hoofdstukken per specifiek thema worden toegelicht, is het resultaat van deze externe raadplegings- en interne validatieprocessen.

De resultaten van deze beoordeling van de dubbele materialiteit zullen een essentiële rol spelen in de uitwerking van de doelstellingen die in het strategisch

plan van het bedrijf zijn vastgelegd. De materiële thema's die via de beoordeling werden geïdentificeerd, vormen ook een roadmap om de actie te sturen en de inhoud van de duurzaamheidsinformatie te bepalen.

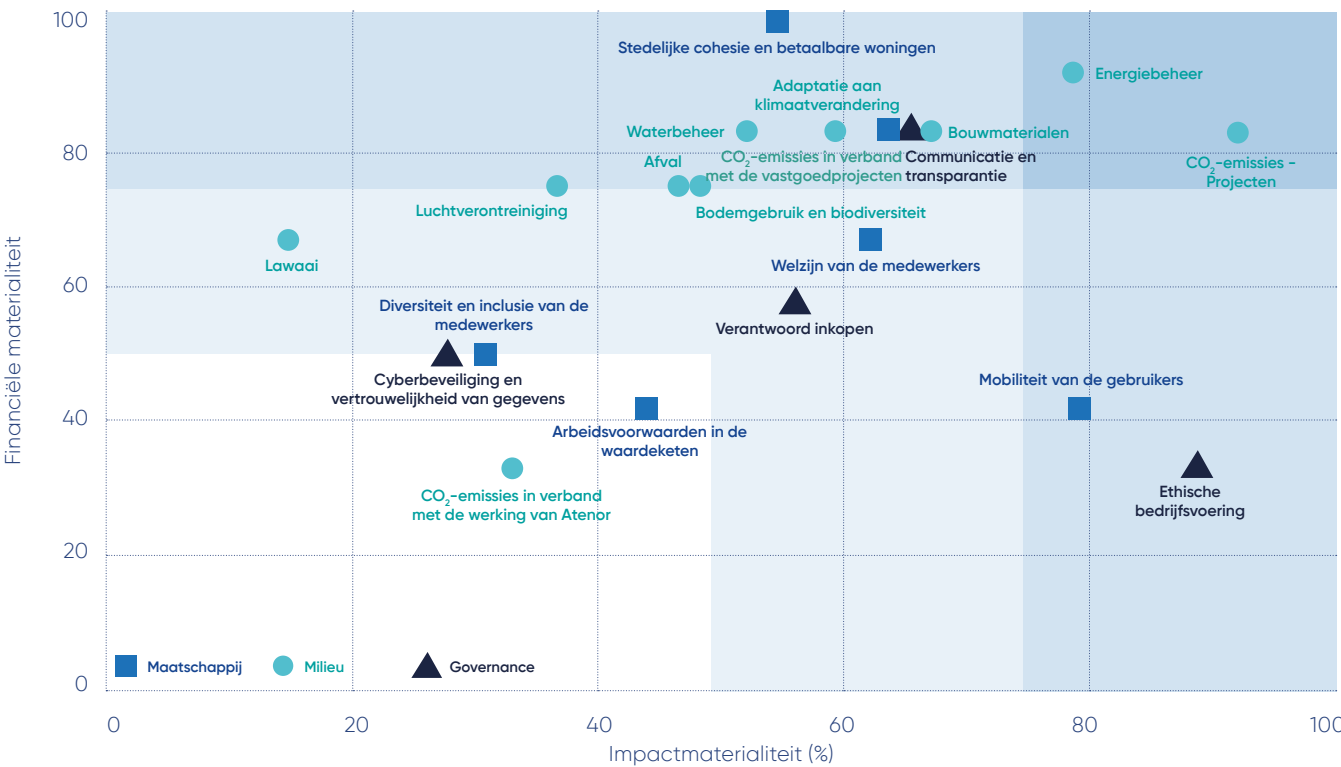
Een volledige beschrijving van het proces en de resultaten, alsook een verslag opgesteld door een onafhankelijke derde (Cap Conseil) zijn op aanvraag beschikbaar.

IRO-2 – RAPPORTAGE-EISEN
IN ESRS OPGENOMEN IN DE
DUURZAAMHEIDSVERKLARING VAN DE
ONDERNEMING

Een lijst van de relevante onderwerpen op basis van de dubbele materialiteitsanalyse werd voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die de volgende drempelwaarden heeft vastgesteld:

- Voor het niet-financiële verslag over 2023 wordt de dubbele materialiteitsdrempel vastgesteld op 75%. Bijgevolg zullen alle punten die deze drempelwaarde voor de impactmaterialiteit en de financiële materialiteit overschrijden, als materieel worden beschouwd binnen het beoordelingsproces. Het niet-financiële verslag over 2023 bevat een uitgebreid verslag over deze materiële thema's.
- Voor het niet-financiële verslag over 2024 wordt de materialiteitsdrempel vastgesteld op 75%. Voor de punten die de drempelwaarde van 75% voor de impactmaterialiteit of de financiële materialiteit overschrijden, zal een monitoringproces worden ingevoerd en een niet-financieel verslag voor 2024 worden opgesteld.
- Voor de volgende verslagen zal de materialiteitsdrempel worden vastgesteld op 50% voor de impactmaterialiteit of de financiële materialiteit.

Dubbele materialiteitsmatrix



De punten die de drempelwaarde van 75% overschrijden op het vlak van financiële materialiteit en impactmaterialiteit zijn:

- CO₂-emissies in verband met de projecten van Atenor
- Energiebeheer van de projecten van Atenor

Voor 2023 worden deze onderwerpen in detail beschreven in het specifieke hoofdstuk 'ESRS E1_ Klimaatverandering' van dit verslag.

De punten die de drempelwaarde van 75% overschrijden op het vlak van financiële materialiteit of impactmaterialiteit, als aanvulling op de hierboven vermelde punten, zijn:

- Luchtverontreiniging
- Afval
- Bodemgebruik en biodiversiteit
- Waterbeheer
- Adaptatie aan klimaatverandering
- Bouwmaterialen
- Welzijn van de gebruikers
- Mobiliteit van de gebruikers
- Stedelijke cohesie en betaalbare woningen
- Ethische bedrijfsvoering
- Communicatie en transparantie

Voor 2024 zullen de 13 geïdentificeerde onderwerpen worden gemonitord en zal er een volledig verslag worden opgesteld.

MDR-P – BELEID AANGENOMEN VOOR HET MANAGEN VAN MATERIËLE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

Het duurzaamheidsbeleid van Atenor is opgenomen in het 'ESG Management System', de interne roadmap voor deze onderwerpen. Om een redundante rapportage over deze onderwerpen te vermijden, wordt het specifieke beleid voor elk onderwerp beschreven in de volgende hoofdstukken.

MDR-A – MAATREGELEN EN MIDDELEN WAT BETREFT MATERIËLE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

De maatregelen en de middelen met betrekking tot de materiële duurzaamheidsthema's worden in de specifieke thema's in de volgende hoofdstukken uitgelegd.

De uitdagingen op het gebied van duurzaamheid zijn talrijk en het is belangrijk om ze vanuit verschillende invalshoeken te bekijken.

2.5 MAATSTAVEN EN DOELEN (MT)

MDR-M – MAATSTAVEN VOOR MATERIËLE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	% van de ontwikkelingen afgestemd op de technische criteria van de Europese taxonomie	100%	2024	92%	84%
1. Bijdrage aan het milieu					
1.1. De emissies verminderen	% projecten die een energieverbruik hebben dat minstens 10% lager ligt dan de Nearly Zero Energy Building-norm of, voor een renovatie, die 30% minder energie verbruiken dan de bestaande situatie	100%	2024	92%	92%
	% projecten die functioneren als gebouwen met een 'nuluitstoot' in gebruik	100%	2030	68%	69%
1.2. Hernieuwbare energie gebruiken	% projecten met hernieuwbare energieproductie				Warmtepompen: 840.164 m² (70%) Geothermie: 536.154 m² (45%) Zonnepanelen: 14.888 m²
		100%	2025	70%	
1.3. Circulariteit en renovatie stimuleren	% projecten met een geoptimaliseerde levenscyclusanalyse	100%	2024	100%	100%
	% projecten met hergebruikte materialen	100%	2030	62%	75%
1.4. Zachte mobiliteit ondersteunen	% projecten die minstens 70% van het bouwafval recyclen of hergebruiken	100%	2025	34% + 66%	33% + 67%
	% projecten verbonden met het openbaar vervoer	100%	2023	100%	100%
	% projecten met infrastructuur voor zachte mobiliteit en fietsen	100%	2023	73%	80%
	% projecten met laadpalen voor elektrische voertuigen	100%	2025	67%	74%
1.5. Innovatie bevorderen	% projecten afgestemd op het criterium van adaptatie aan klimaatverandering	100%	2024	100%	100%
2. Sociale impact					
2.1. Het welzijn van de medewerkers garanderen	De tevredenheid van de medewerkers constant blijven beoordelen aan de hand van een eNPS-evaluatie	100%	annuel	100%	100%
2.2. Het welzijn van de gebruikers bevorderen	Minstens een Well GOLD-niveau behalen voor alle kantoorprojecten	100%	2024	100%	100%
2.3. De stedelijk omgeving verbeteren	€/ontwikkelde m² ter ondersteuning van lokale verenigingen	10 cent/m²	jaarlijks	€ 200.000	€ 250.000
2.4. Filantropische organisaties steunen	€/ontwikkelde m² voor filantropische organisaties	10 cent/m²	jaarlijks	€ 100.000	€ 22.435
2.5. Een bedrijfscultuur handhaven die voldoening schept	Maximaal % vrijwillig personeelsverloop	10%	jaarlijks	8%	9%
3. Uitgebreid bestuur					
3.1. Zorgen voor duidelijke en transparante informatie	De Corporate Sustainability Reporting Directive implementeren	100%	2026	10%	50%
3.2. Duurzaamheid integreren in het beloningsbeleid	Een collectieve bonus invoeren gekoppeld aan de ESG-prestaties van het jaar	100%	2024	20%	50%
3.3. Een evenwichtig beslissingsproces organiseren	Continue verbetering van de dialoog met de stakeholders	100%	jaarlijks	100%	
3.4. De diversiteit en de gelijkheid tussen de medewerkers verzekeren	1/3 genderdiversiteit bereiken en behouden op elk niveau	1/3	2025		
3.5. Streven naar internationale uitstraling	De culturele diversiteit onder de medewerkers behouden		jaarlijks		
	De organisatie van architectuurwedstrijden voortzetten en de internationale erkenning van de projecten en het bedrijf stimuleren	-	jaarlijks	-	-

**MDR-T – EFFECTIVITEIT VAN BELEID EN
MAATREGELEN MONITOREN AAN DE HAND
VAN DOELEN**

De transitiestrategie van Atenor, die sinds 2021 is opgesteld, wordt gemeten aan de hand van 15 duidelijke doelstellingen, verdeeld over milieu-, maatschappij- en governancethema's.

Wat het milieu betreft, staat de klimaatverandering voorop. Momenteel is de vastgoedsector verantwoordelijk voor ongeveer 30% van de broeikasgasemissies in Europa. Dit komt vooral doordat gebouwen verouderd en slecht geïsoleerd zijn, waardoor er veel energie nodig is voor verwarming, airconditioning en ventilatie. Deze energie wordt vaak geproduceerd door verontreinigende systemen die broeikasgassen uitstoten die schadelijk zijn voor het klimaat en de mensen.

De activiteiten van Atenor, die gericht zijn op vastgoedontwikkeling, spelen zo **een cruciale rol in de vermindering van de koolstofemissies en de mitigatie van klimaatverandering**. De primaire missie van Atenor is immers het verwerven van verouderde gebouwen of stedelijke terreinen met het oog op hun renovatie en/of transformatie tot gebouwen met een hoge energie- en milieu-efficiëntie.

De aanzienlijke milieu-impact van Atenor hangt dus samen met zijn corebusiness. De eigen broeikasgasemissies van het bedrijf (scope 1, 2 en 3) hebben immers slechts betrekking op 5.312 m² kantoren verspreid over Europa voor 110 werknemers. Ze zijn dus verwaarloosbaar in vergelijking met de 34 projecten die worden ontwikkeld op een oppervlakte van meer dan 1.200.000 m² (scope 4).

Bijgevolg richten de inspanningen van Atenor de ambitieuze doelstellingen op zijn ontwikkelingen om een substantiële bijdrage te leveren aan de stedelijke transitie en de maatschappelijke veerkracht.

Bovendien heeft Atenor zich sinds 2019 ertoe verbonden om minstens de BREEAM Excellent- en

WELL Gold-certificeringen te behalen voor al zijn kantoorontwikkelingen.

De projecten van Atenor onderscheiden zich door hun zeer hoge energieprestaties. De gebouwen van Atenor zijn zeer energiezuinig dankzij een goede isolatie en een bewuste benadering van hun impact.

Deze benadering biedt een aantal voordelen:

- Een verlaging van de energievraag vermindert rechtstreeks de emissies in verband met de energieproductie.
- Bovendien kan door energieproductie ter plaatse uit hernieuwbare bronnen worden gestreefd naar een totale koolstofneutraliteit.

Daarnaast worden de milieudoelstellingen van de projecten van Atenor bepaald aan de hand van verschillende kritieke prestatie-indicatoren (KPI's). Tot de globale doelstellingen van Atenor voor al zijn projecten behoren:

- **Vermindering van de broeikasgasemissies :**
 - Doelstelling 2030: ervoor zorgen dat 100% van de projecten gebouwen met een 'nettonuluitstoot' zijn, waarbij uitsluitend hernieuwbare energie wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. Momenteel voldoet 92% van de projecten aan deze norm.
- **Energieverbruik:**
 - Doelstelling 2024: het energieverbruik voor al onze projecten met minstens 10% onder de Zero Energy-norm verlagen. Momenteel voldoet 92% van onze projecten aan deze doelstelling.
- **Gebruik van hernieuwbare energie:**
 - Doelstelling 2025: hernieuwbare energieproductie ter plaatse integreren voor alle projecten.

Wat het waterverbruik betreft, is het belangrijk op te merken dat, hoewel er geen specifiek criterium is,

de afstemming van de projecten op de criteria van de Europese taxonomie inhoudt dat ze voldoen aan specifieke criteria met betrekking tot water. Het gaat er niet alleen om het watergebruik op de bouwplaatsen te controleren, maar ook om waterbesparende voorzieningen (kranen, douches, spoelbakken enz.) te integreren in de gebouwen die door Atenor worden gebouwd.

- **Waterverbruik:** volgens de criteria van de Europese taxonomie:
 - Doelstelling 100% tegen 2024: momenteel voldoet 92% van de projecten van Atenor aan de criteria voor duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen van de Europese taxonomie.

Wat de andere milieuaspecten betreft, speelt materiaalbeheer een cruciale rol in de vastgoedsector. Om de onrechtstreekse impact van deze transitie tot een minimum te beperken, geeft Atenor prioriteit aan renovatie en past het een strikt afvalbeheer toe op de werven.

- **Afvalbeheer:** circulariteit en renovatie bevorderen:
 - Vanaf 2024 engageert Atenor zich om de levenscyclus van al zijn projecten te optimaliseren, rekening houdend met de emissies die inherent zijn aan de bouw en de transformatie van gebouwen, van de winning van de materialen tot het einde van hun levensduur (levenscyclusanalyse van gebouwen).
 - Bovendien streeft Atenor ernaar om tegen 2025 minstens 70% van zijn bouwafval te recycleren of te hergebruiken voor alle projecten.

De projecten van Atenor zijn strategisch gelegen in de steden, dicht bij het openbaar vervoer, en dragen zo bij tot het voorkomen van stedelijke uitbreiding.

ECONOMISCHE VEERKRACHT

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

→ Doelstelling: streven naar een gemiddelde doorlooptijd van 4,5 jaar.



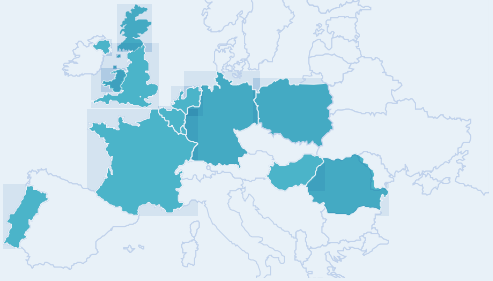
Het type projecten diversifiëren

→ Doelstelling: een diversiteit aan functies behouden met een minimum van 40% woningen en ongeveer 60% kantoren



De waardecreatiecyclus optimaliseren

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



De risico's beoordelen en beheren

→ Doelstelling: het risicokapitaal bij de speculatieve bouwprojecten beperken tot 15%



Duurzame financiering opzetten

→ Doelstelling: tegen 2022 100% als duurzaam erkende langetermijnfinanciering behalen

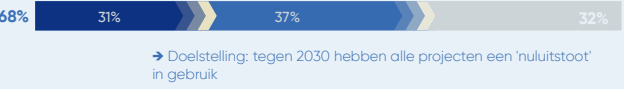


BIJDRAGE AAN HET MILIEU

Afstemming op de Europese taxonomie



De emissies verminderen



Innovatie bevorderen



Hernieuwbare energie gebruiken

→ Doelstelling: tegen 2025 hernieuwbare energieproductie integreren in alle projecten

Circulariteit en renovatie stimuleren



SOCIALE IMPACT

Het welzijn van de medewerkers garanderen

Beoordelingssysteem voor de tevredenheid van de werknemers is ingevoerd

→ Doelstelling: de tevredenheid van de medewerkers constant blijven beoordelen aan de hand van een eNPS-evaluatie

Het welzijn van de gebruikers

WELL-gecertificeerde kantooroppervlakken

→ Doelstelling: minstens een GOLD-niveau behalen voor alle kantoorprojecten

Verbeteren van de stedelijke omgeving

200 K €

Ondersteuning van lokale verenigingen

→ Doelstelling: 10 cent per m²

Handhaven van een bedrijfscultuur die voldoening schept

8%

Vrijwillig personeelsverloop

→ Doelstelling: onder 10% blijven

Steunen van filantropische organisaties

100 K €

Ondersteuning van onderzoek en ngo's

→ Doelstelling: 10 cent per m²

UITGEBREID BESTUUR

Zorgen voor duidelijke en transparante informatie

GRI

→ Doelstelling: CSRD

Een evenwichtig beslissingsproces

Organiseren

Dialogo met de stakeholders

→ Doelstelling: continue verbetering

Streven naar internationale uitstraling

→ Doelstelling: een score van 5* behouden voor de GRESB

Duurzaamheid integreren in het beloningsbeleid

Beloningsbeleid

→ Doelstelling: collectieve bonus

Verzekeren

van de diversiteit en de gelijkheid tussen de medewerkers verzekeren



Lakeside, Warsaw

3 ESRS – SPECIFIEK

3.1 ESRS E1_KLIMAATVERANDERING



Sinds 2019 voert Atenor een concreet transitieplan en ontwikkelingsbeleid uit die actief bijdragen aan de mitigatie van klimaatverandering, met als ambitieuze doelstelling de opwarming van de aarde te beperken tot +1,5°C. Deze benadering, gericht op positieve en duurzame oplossingen, weerspiegelt een sterk engagement om een van de grootste uitdagingen van vandaag aan te pakken en tegelijkertijd de weg vrij te maken voor een duurzamere toekomst voor iedereen.

E1-1 – TRANSITIEPLAN VOOR KLIMAATMITIGATIE

Sinds 2019 heeft Atenor een transitieplan voor klimaatmitigatie ingevoerd. Door in 2019 ervoor te kiezen om de niveaus BREEAM Excellent en WELL Gold te behalen voor al zijn kantoorontwikkelingen en vanaf 2021 zijn projecten in ontwikkeling af te stemmen op de Europese taxonomie (met name voor de activiteiten *7.1 Bouw van nieuwe gebouwen* en *7.2 Renovatie van bestaande gebouwen*), is Atenor nauw betrokken bij de energietransitie van de steden om de Europese doelstellingen te bereiken.

De broeikasgasemissies (BKG) hangen intrinsiek samen met de energieprestaties van de projecten. Hoe beter een project presteert, hoe minder energie het nodig zal hebben, hoe minder broeikasgasemissies het zal produceren. De transitie van het vastgoedpark naar performantere gebouwen sluit dus aan bij de beperking van de opwarming tot 1,5°C.

Sinds 2019 is de duurzaamheidsstrategie van Atenor gebaseerd op vier hoofdlijnen, zoals vermeld in de jaarverslagen en andere communicatiedocumenten:

1. Economische veerkracht: Atenor wil zijn economische veerkracht versterken dankzij zijn duurzame dimensie en een gediversifieerde internationale portefeuille. Deze keuze draagt bij aan de versnelling van de waardecreatiecyclus van het bedrijf, maar ook aan de mitigatie van klimaatverandering via de ontwikkelde projecten.

2. Bijdrage aan het milieu: sinds 2022 is het de doelstelling om alle projecten in ontwikkeling af te stemmen op de technische criteria (waaronder de eerste doelstelling van mitigatie van klimaatverandering) van de taxonomie van de Europese Unie in 2024. Bovendien verbindt Atenor zich ertoe om de milieukwaliteit van zijn kantoorontwikkelingen te garanderen door zich te baseren op onafhankelijke internationale certificeringen zoals BREEAM (prestaties van de gebouwen) en WELL (veiligheid en welzijn van de gebruikers) en andere lokale certificeringen zoals HQE, DGNB, NABERS enz.

3. Sociale impact: als stedelijke vastgoedontwikkelaar heeft Atenor een aanzienlijke impact op het sociale weefsel van de gemeenschappen. Dit gaat verder

dan alleen het ontwikkelen van gebouwen en omvat overwegingen zoals het aanbieden van betaalbare woningen, het bijdragen aan het creëren van banen en het ontwikkelen van activiteiten, het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de steden en de betrokkenheid bij maatschappelijke verantwoordelijkheidsinitiatieven in samenwerking met filantropische organisaties.

4. Uitgebreid bestuur: als beursgenoteerd bedrijf moet Atenor een voorbeeldige corporate governance toepassen. In deze zin zijn de gerapporteerde gekwantificeerde gegevens met betrekking tot de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering over de projecten volledig. Sinds het jaarverslag van 2022 worden de energieprestaties van de projecten in ontwikkeling immers gerapporteerd en vergeleken met de doelstelling om een verbetering van minstens 10% te behalen ten opzichte van de lokale *Nearly Zero Energy Building*-normen.

Naast deze vier pijlers heeft Atenor ook een 'Green Finance Framework' ingevoerd om specifieke financieringen aan te trekken voor groene activa en vastgoedprojecten die deel uitmaken van zijn duurzaamheidsstrategie. De referentiekaders van de twee 'Green Bonds' die in 2021 en 2022 werden gelanceerd, bevatten strikte criteria inzake koolstofemissies voor de gefinancierde projecten. Deze referentiekaders werden gecontroleerd en gevalideerd door een gekwalificeerde externe stakeholder (ISS-ESG). Sinds de lancering van deze twee 'Green Bonds' werden er ook verslagen opgesteld. De referentiedocumenten zijn beschikbaar op de website van Atenor.

Een onderscheid maken tussen de emissies van het bedrijf en die van zijn projecten in ontwikkeling

Met meer dan acht miljard mensen op onze planeet, van wie meer dan de helft in steden woont, is de rol van gebouwen bij de broeikasgasemissies cruciaal. 38% van deze emissies is immers toe te schrijven aan gebouwen, waarvan 28% afkomstig is van bestaande gebouwen. Deze laatste zijn vaak verouderd en

verbruiken bijzonder veel energie voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting.

Atenor, als stedelijke vastgoedontwikkelaar, is ideaal gepositioneerd om een substantiële bijdrage te leveren aan de mitigatie van klimaatverandering met als doel de wereldwijde temperatuurstijging onder +1,5°C te houden. Door zich te richten op de ontwikkeling van energiezuinige projecten speelt Atenor een sleutelrol in de transitie naar duurzamere steden. Deze initiatieven beperken zich niet tot de vermindering van het energieverbruik, maar omvatten de volledige levenscyclus van de gebouwen, van de bouw tot de ontmanteling en van de technieken tot de materialen. Deze holistische benadering zorgt ervoor dat elke fase van de levenscyclus van een gebouw wordt geoptimaliseerd om de koolstofvoetafdruk te minimaliseren en duurzame woon- en werkomgevingen voor iedereen te bieden.

De emissies gedurende de hele levenscyclus van de projecten in overweging nemen is essentieel voor een doeltreffende duurzame ontwikkelingsstrategie. Dit toont aan dat Atenor zich engageert om verantwoorde vastgoedoplossingen te kiezen die niet alleen voldoen aan de huidige behoeften van de steden, maar ook bijdragen aan de mitigatie van klimaatverandering.

Bij de activiteiten van Atenor moet een onderscheid worden gemaakt tussen de emissies die verband houden met de werking van het bedrijf en de huidige of toekomstige emissies die verband houden met zijn projecten in ontwikkeling. Het is immers belangrijk om de verschillende categorieën broeikasgasemissies en hun relatieve impact te verduidelijken.

1. Emissies van het bedrijf Atenor:

- Deze emissies zijn voornamelijk toe te schrijven aan de dagelijkse werking van het bedrijf, met inbegrip van de werkplekken, de zakenreizen en de benodigdheden. Deze emissies worden jaarlijks geboekt.
- De emissies zijn relatief laag in vergelijking met

de emissies in verband met de projecten in ontwikkeling, vanwege de schaal en de aard van de activiteiten. De totale kantooroppervlakte die rechtstreeks door Atenor wordt ingenomen, bedraagt namelijk 5.312 m², een klein deel in vergelijking met de oppervlakte van de projecten in ontwikkeling.

2. Emissies van de projecten in ontwikkeling van Atenor:

- De projecten in ontwikkeling omvatten de bouw, de renovatie en het gebruik van de gebouwen. Deze emissies worden geboekt over de bouwperiode en geraamd voor een levensduur van het gebouw van 50 jaar.
- Deze emissies zijn veel groter door de schaal van de vastgoedprojecten. De projecten van Atenor bestrijken ongeveer 1.200.000 m², wat een aanzienlijk deel vertegenwoordigt van de totale emissies van de activiteiten van het bedrijf.
- De koolstofbalans van de projecten omvat

de operationele emissies (gerelateerd aan het toekomstige gebruik van de bestaande gebouwen, inclusief verwarming, ventilatie enz.) en de ingebedde emissies (gerelateerd aan de bouw- en renovatiewerkzaamheden).

Het onderscheid tussen deze twee emissiecategorieën is cruciaal om de globale impact van Atenor op de klimaatverandering te begrijpen. Hoewel de emissies van het bedrijf zelf relatief klein zijn, hebben de projecten in ontwikkeling een aanzienlijke impact in termen van mitigatie van klimaatverandering. Dit onderstreept het belang van de inspanningen van Atenor om de emissies van zijn ontwikkelingsprojecten te verminderen, onder meer door duurzame bouwpraktijken en innovaties op het gebied van energie-efficiëntie.

Bovendien bevestigen de dubbele materialiteitsanalyse en de raadpleging van de interne en externe stakeholders van Atenor in 2023 dat de grootste materiële impact van het bedrijf op de mitigatie van klimaatverandering zich bij zijn ontwikkelingsprojecten bevindt.



BEHEER VAN IMPACT, RISICO'S EN KANSEN

In 2023 heeft Atenor een diepgaand proces uitgevoerd om de impact, de risico's en de kansen in verband met zijn activiteitensector te analyseren. Naar aanleiding van de raadplegingen van de externe stakeholders blijkt zonder verrassing dat de belangrijkste impact de volgende is:

- De emissies in verband met de projecten van Atenor
- Het energiebeheer bij de projecten

De impact, de risico's en de kansen in verband met deze punten worden in detail beschreven in punt E1-9.

E1-2 – BELEID TEN AANZIEN VAN KLIMAATMITIGATIE EN KLIMAATADAPTATIE

Projecten



Wat de projecten in ontwikkeling van Atenor betreft, houdt het beleid van afstemming op de Europese taxonomie in dat elk project beantwoordt aan de technische criteria inzake 'mitigatie van klimaatverandering' en 'adaptatie aan klimaatverandering'.

- Voor de mitigatie van klimaatverandering omvatten deze criteria onder meer:
- hoge energieprestaties, waardoor de vraag naar primaire energie gedurende de hele levensduur van het gebouw wordt verminderd en daardoor ook de koolstofemissies;
- een analyse van het aardopwarmingsvermogen van het project, waarbij rekening wordt gehouden met de volledige levenscyclus van het gebouw. Daarbovenop komt het beleid van Atenor om de koolstofimpact van het project te beperken (zie E1-4);

- een controle van de realisatie van het gebouw via thermografische en luchtdichtheidstests.



Voor de adaptatie aan klimaatverandering worden elke site en elk project onderworpen aan een grondige beoordeling van de klimaatrisico's en -kwetsbaarheid. De acute of chronische fysieke risico's (overstromingen, wind enz.) worden voor elk project beoordeeld. Wat het comfort van het gebouw betreft, wordt de beoordeling uitgevoerd op basis van geavanceerde klimaatprognoses met de hoogste beschikbare resolutie volgens het bestaande scala aan scenario's voor de toekomst, met inbegrip van minstens scenario's met klimaatprognoses over 10 tot 30 jaar.

Corporate

Het beleid van Atenor met betrekking tot zijn eigen emissies is erop gericht zijn doelstellingen te bereiken (zie E1-4) door zijn mobiliteitsbeleid voor zijn werknemers aan te passen en door verschillende directe bewustmakings- en stimuleringsacties te ondernemen over het gebruik van groene energie en de verantwoorde levering van kantoormateriaal.

De realisatie van de projecten laat op termijn een vermindering toe van ongeveer 1.953 ton CO₂-eq per jaar ten opzichte van standaardconstructies



E1-3 – MAATREGELEN EN MIDDELEN WAT BETREFT BELEID TEN AANZIEN VAN KLIMAATVERANDERING

Op operationeel niveau is het de missie van Archilab om de ecologische, economische en sociale prestaties van de projectportefeuille te verbeteren. Archilab omvat de ESG-werkgroep die verantwoordelijk is voor de uitwerking en de opvolging van het duurzaamheidsbeleid. Archilab ondersteunt en initieert de beslissingen en de acties, alsook hun implementatie op bedrijfs- of projectniveau.

MAATSTAVEN EN DOELEN

E1-4 – DOELEN INZAKE KLIMAATMITIGATIE EN KLIMAATADAPTATIE

Projecten

Operationele koolstof

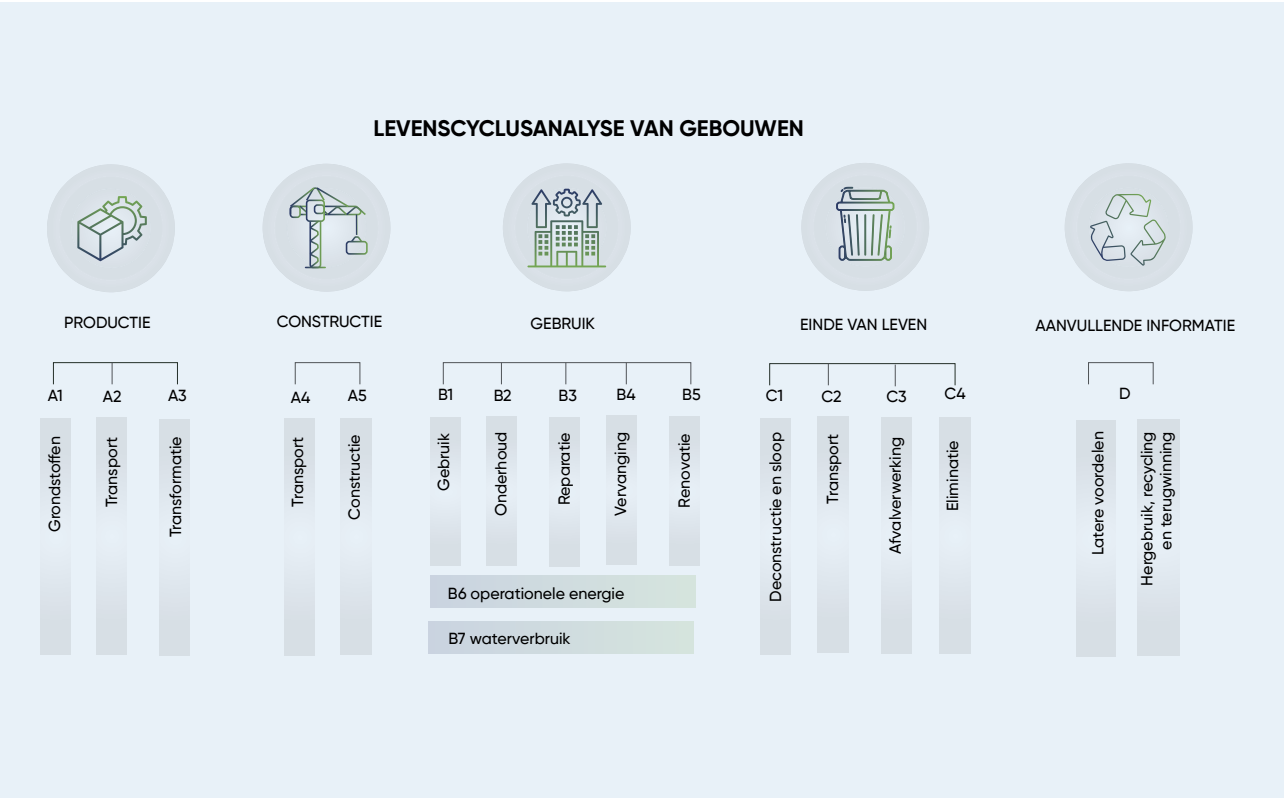
De realisatie van de projecten laat op termijn een vermindering toe van ongeveer 1.953 ton CO₂-eq per jaar ten opzichte van standaardconstructies, beperkt tot de geldende normen.

De berekeningshypotheses houden rekening met de prestaties van de projecten in ontwikkeling van Atenor in vergelijking met de opgelegde norm op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, of met het gemeten verbruik van bestaande gebouwen die bestemd zijn om te worden gerenoveerd.

Deze berekening gebeurt in functie van de wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen op het ogenblik van de aanvraag van de bouwvergunning. De waarden worden bevestigd door het verkrijgen van een energieprestatiecertificaat (EPC) bij de oplevering van het gebouw. De gebruikte omrekeningsfactor van energie naar koolstofemissies is een gemiddelde factor van 0,240 CO₂-eq per kWh (bron: Base Carbone van het ADEME). De projecten die worden bestudeerd om koolstofneutraliteit te bereiken via hernieuwbare energieproductie ter plaatse, dragen volledig bij aan hun energiebehoefte.

Projecten	Verlaging van de energievraag ten opzichte van het NZEB
@Expo – A Tower (gemiddeld)	-31%
@Expo – B Tower (gemiddeld)	-29%
10 New Bridge Street	-63%
Au Fil des Grands Prés – Lot ABC	-47%
Au Fil des Grands Prés – Lot FEMI	-47%
Au Fil des Grands Prés – Lot JKL	-49%
Au Fil des Grands Prés – Lot OP	-43%
Bakerstreet I	-20%
Bakerstreet II	-20%
Campo Grande	-36%
City Dox – Lot 5	-31%
City Dox – Lot 6	-31%
City Dox – Lot 7.1	-33%
Cloche d'Or (gemiddeld)	-19%
Com'Unity	-43%
Lake 11 Home&Park – Lot 2 – 18 (gemiddeld)	-25%
Lake 11 Home&Park – Lot 3-4-7-8 (gemiddeld)	-35%
Lakeside	-14%
Les Berges de l'Argentine – Fase 2	-59%
Move'Hub (gemiddeld)	-27%
NOR.Brussels (gemiddeld)	-12%
Oriente	-37%
Perspectiv' – Lot 1 (gemiddeld)	-23%
Perspectiv' – Lot 3	-28%
Perspectiv' – Lot 4	-21%
Pulsar	-30%
Realex – Conferentiecentrum	-16%
Realex – Kantoor	-16%
RoseVille	-22%
Square 42	-57%
Twist	-45%
UBC II	-75%
Verheeskade I (gemiddeld)	-17%
Victor Hugo	-55%
WellBe	-51%

Ingebedde koolstof



Ingebedde koolstof (of 'embodied carbon' in het Engels) voor gebouwen verwijst naar de hoeveelheid koolstofdioxide-equivalent (CO₂-eq) die wordt uitgestoten tijdens de levenscyclus van de bouwmaterialen, van de winning, de productie en het vervoer tot het gebruik op de bouwplaats. Dit omvat ook de emissies in verband met de productie en de levering van bouwmaterialen en de bouw zelf.

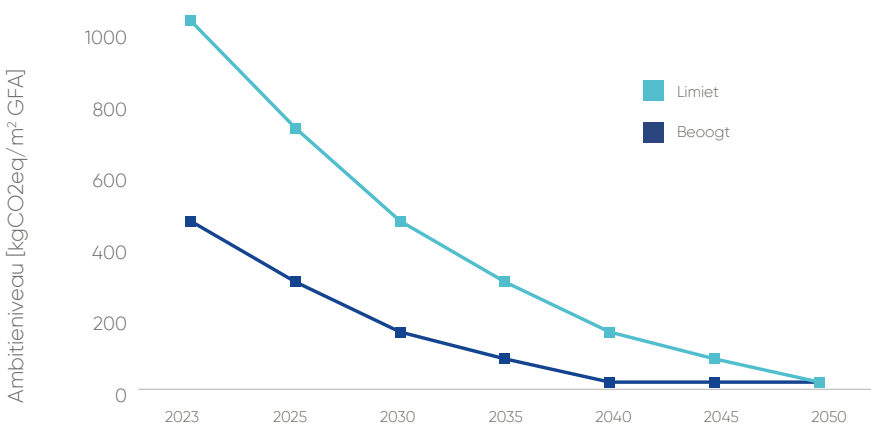
Het begrip 'ingebedde koolstof' is cruciaal in de bouwsector omdat het de totale milieu-impact van een gebouw in aanmerking neemt, naast de operationele emissies (die verband houden met het gebruik van het gebouw, zoals verwarming, airconditioning en verlichting). Dit wordt steeds meer in aanmerking genomen in de inspanningen om de broeikasgasemissies te verminderen en zo de opwarming van de aarde te beperken.

De ingebedde koolstof in de gebouwen kan worden verminderd door verschillende strategieën, zoals de keuze van materialen met een lage koolstofvoetafdruk,

het gebruik van gerecyclede of recyclebare materialen, een efficiënt ontwerp dat het gebruik van materialen minimaliseert en de optimalisatie van de bouwprocessen om afval te verminderen en de energie-efficiëntie van de materialen.

De analyse van de ingebedde koolstof is complex omdat ze rekening moet houden met veel factoren en sterk varieert naargelang het type materialen, de bouwmethoden en de vervoerafstanden van de materialen. Ondanks deze uitdagingen is het belangrijk om rekening te houden met de ingebedde koolstof om de doelstellingen inzake duurzaamheid en vermindering van de broeikasgasemissies in de bouwsector te bereiken.

Atenor heeft zich geëngageerd om het klimaatambitieniveau te bereiken dat nodig is om de doelstelling van 1,5°C van de Overeenkomst van Parijs te halen. Dit niveau werd bepaald op basis van studies van het Science Based Target Initiative (SBTi) voor de bouwsector.



De maximale hoeveelheid ingebedde koolstof voor de projecten in ontwikkeling van Atenor neemt af in functie van het jaar waarin het vergunningsaanvraagdossier wordt ingediend:

	Ambitieniveau [kg CO2-eq/m² GFA]						
	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Limiet	1.030	730	470	300	160	85	20
Streefcijfer	470	300	160	85	20	20	20

Doelen voor de vermindering van de broeikasgassen

Project

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	Mitigatie van klimaatverandering	100%	2024	92%	84%
1. Bijdrage aan het milieu					
1.1 De emissies verminderen	% projecten die een energieverbruik hebben dat minstens 10% lager ligt dan de Nearly Zero Energy Building-norm OF, voor een renovatie, die 30% minder energie verbruiken dan de bestaande situatie	100%	2024	92%	92%
	% projecten die functioneren als gebouwen met een 'nuluitstoot' in gebruik	100%	2030	68%	69%
1.2 Hernieuwbare energie gebruiken	% projecten met hernieuwbare energieproductie	100%	2025	70%	70%
1.3 Circulariteit en renovatie stimuleren	% projecten met een geoptimaliseerde levenscyclusanalyse	100%	2024	100%	100%
1.4 Zachte mobiliteit ondersteunen	% projecten verbonden met het openbaar vervoer	100%	2023	100%	100%
	% projecten met laadpalen voor elektrische voertuigen	100%	2025	67%	74%
1.5 Innovatie bevorderen	% projecten afgestemd op het criterium van adaptatie aan klimaatverandering	100%	2024	100%	100%

Corporate

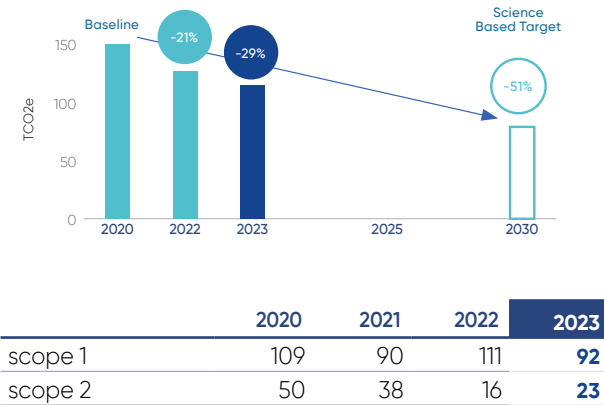
Sinds zijn eerste 'Corporate Carbon Footprint', opgesteld in 2020, heeft Atenor een plan opgesteld om zijn eigen emissies te verminderen met 51% tegen 2030 (ten opzichte van het niveau van 2020).

Deze vermindering wordt ondersteund door een aantal acties:

- Overstappen op 100% groene stroom
- Het wagenpark elektrificeren
- Een aantal andere nevenmaatregelen

Deze doelstelling, gevalideerd door het Science Based Target initiative (SBTi), sluit aan bij de beperking van de opwarming van de aarde tot +1,5°C. Sinds de opstelling van dit verslag zijn er een

aantal maatregelen doorgevoerd, waaronder de installatie van elektrische laadpalen op de zetel van de vennootschap.



E1-5 – ENERGIEVERBRUIK EN ENERGIEMIX

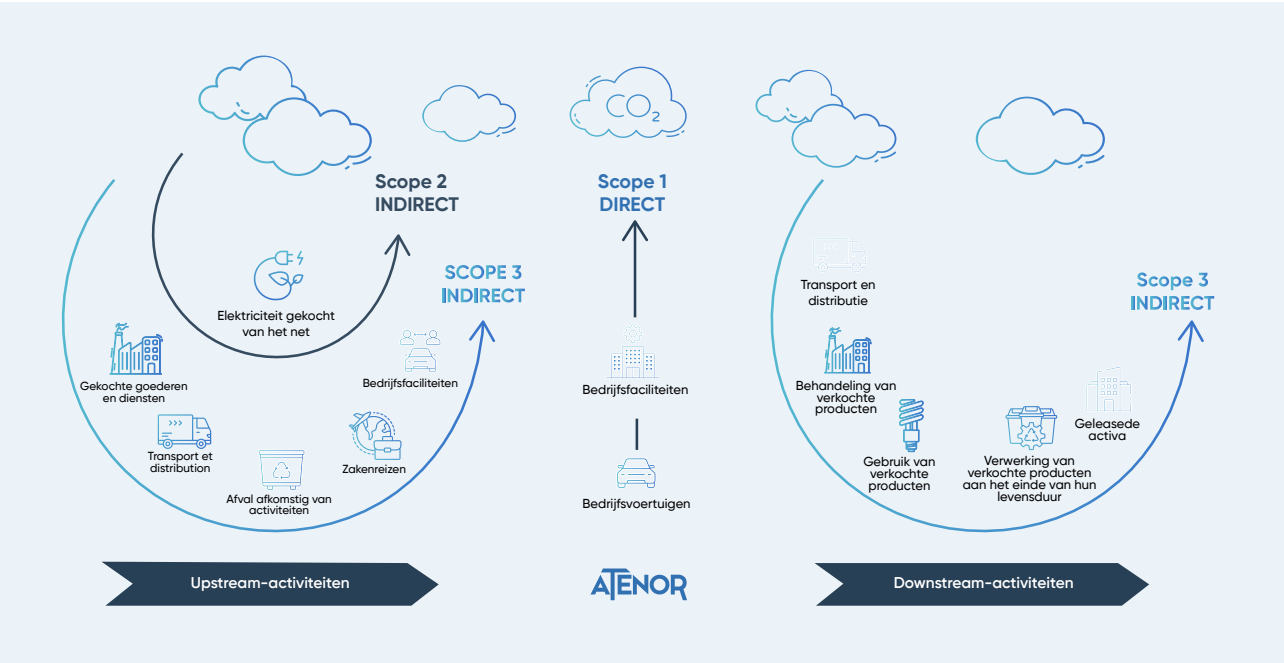
Corporate

Energieverbruik en energiemix		Vergelijkende informatie	Jaar N
1	Totaal energieverbruik uit fossiele bronnen (in MWh)	399MWh	2023
2	Totaal energieverbruik uit nucleaire bronnen (in MWh)	185 MWh	2023
3	Totaal energieverbruik uit hernieuwbare bronnen (in MWh)	291 MWh	2023
Totaal energieverbruik (in MWh) (berekend als de som van de rijen 1, 2 en 3)		876 MWh	2023

Het is belangrijk op te merken dat sinds 2020 een aantal gegevens zijn veranderd:

- Het aantal medewerkers is gestegen.
- Het aantal lokale vestigingen is toegenomen van zeven naar tien landen.

E1-6 – BRUTO SCOPE 1-, 2-, 3-EMISSIONS EN TOTALE BROEIKASGASEMISSIONS



	Retrospectieve informatie				Mijlpalen en streefjaren			
	Basisjaar	Vergelijkende informatie	N (2023)	% N / N-1	2025	2030	2050	Jaarlijks doel in % / Basisjaar
Scope 1-emissies								
Bruto scope 1-emissies (ton CO ₂ -eq)	2020	109	91	-17%	100	91	56	-1,63%
Percentage scope 1-emissies van gereglementeerde emissiehandelssystemen (in %)	2020	0%	0%	0%				
Scope 2-emissies								
Bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies (ton CO ₂ -eq)	2020	50	23		46	42	26	-1,63%
Bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies (ton CO ₂ -eq)	2020	N.v.t.	33					
Scope 3-emissies								
Totale bruto indirecte (scope 3) emissies (ton CO ₂ -eq)	2022	334	225	-33%				
1. Gekochte goederen en diensten	2022	12	11	-8%				
2. Kapitaalgoederen								
4. Upstreamvervoer en -distributie								
5. Afval geproduceerd bij activiteiten	2022	230	127	-45%				
6. Zakelijk reisverkeer	2022	92	87	-7%				
7. Woon-werkverkeer werknemers	2022	334	225	-33%				
Totale broeikasgasemissies (locatiegebaseerd) (ton CO ₂ -eq)	2020/2	493	339	-31%				
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd) (ton CO ₂ -eq)	2020/2	N.v.t.	349					

E1-7 – BROEIKASGASVERWIJDERINGEN EN PROJECTEN VOOR BROEIKASGASMITIGATIE GEFINANCIERD UIT CARBON CREDITS

Hoewel Atenor niet rechtstreeks deelneemt aan koolstofverwijderings- en opslagprojecten voor zijn eigen activiteiten, zijn de acties en het beleid voor zijn projecten gericht op een aanzienlijke vermindering van de broeikasgasemissies. De realisatie van de projecten laat immers op termijn een vermindering toe van ongeveer **2.098 ton CO₂-eq per jaar** ten opzichte van standaardconstructies, beperkt tot de geldende normen.

De berekeningshypotheses houden rekening met de prestaties van de projecten in ontwikkeling van Atenor in vergelijking met de opgelegde norm op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Deze berekening gebeurt in functie van de wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen. De waarden worden bevestigd door het verkrijgen van een energieprestatiecertificaat (EPC) bij de oplevering van het gebouw. De gebruikte omrekeningsfactor van energie naar koolstofemissies is een gemiddelde factor van 0,244 CO₂-eq per kWh (bron: Base Carbone van het ADEME). De projecten die worden bestudeerd om koolstofneutraliteit te bereiken via hernieuwbare energieproductie ter plaatse, dragen volledig bij aan hun energiebehoefte.

Aan deze activiteiten wordt echter tot op heden geen waarde toegekend op de markt van de carbon credits.

E1-8 – INTERNE KOOLSTOFBEPRIJZING

De interne koolstofbeprijzing is niet van toepassing voor Atenor.

E1-9 –BEOOGDE FINANCIËLE EFFECTEN VAN MATERIËLE FYSIEKE EN TRANSITIERISICO'S EN POTENTIËLE KLIMAATKANSEN

In het kader van zijn engagement om milieuoverwegingen in de kern van zijn activiteiten te integreren, heeft Atenor systematisch rekening gehouden met de beoogde financiële effecten

van fysieke en transitierisico's en de potentiële klimaatkansen bij het opstellen van de budgetten en het beoordelen van de economische haalbaarheid van zijn projecten.

Wat de fysieke transitierisico's betreft, wordt elk van de door Atenor ontwikkelde projecten, in overeenstemming met de Europese methodologie en de afstemming op de taxonomie van zijn ontwikkelingen, onderworpen aan een rigoureuze analyse om de kwetsbaarheid ervan voor chronische en acute klimaatveranderingen te beoordelen. De in aanmerking genomen risico's volgen de aanwijzingen in Aanhangsel A van Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139 van de Commissie van 4 juni 2021. Ze hebben betrekking op de risico's gerelateerd aan de temperatuur, de wind, het water en de vaste massa. Deze benadering wordt ook toegepast bij de verwerving van nieuwe terreinen of gebouwen en zorgt zo voor een voorzichtig beheer van de fysieke transitierisico's in verband met de klimaatverandering.

Wat de kansen betreft, raamt Atenor het rendement van de gebouwen die het oplevert, rekening houdend met het concurrentievoordeel van de prestaties van zijn gebouwen. Dankzij hun hoge energieprestaties zullen deze gebouwen immers theoretisch minder energie verbruiken, lagere bedrijfskosten genereren en zich op de markt onderscheiden door hun zeldzaamheid. Bovendien worden de projecten in ontwikkeling bestudeerd om veerkrachtig te zijn volgens de beschikbare scenario's van de klimaatverandering in 2030, 2040 en 2050.

Vooruitlopend op de evolutie van de wetgeving past Atenor zijn strategieën proactief aan om zijn activiteiten af te stemmen op de toekomstige regelgevende vereisten. Dankzij deze houding kan Atenor gebouwen leveren die voldoen aan de verwachtingen van de markt, wat een kans is voor hun waardering. Dit voordeel zal met name merkbaar zijn bij de toepassing van de koolstofemissierechten voor gebouwen volgens de richtlijn van de Europese Unie inzake de regeling voor de handel in emissierechten van 2023 (ETS 2) die voor 2027 is gepland.

Deze proactieve benadering versterkt de veerkracht van de gebouwen van Atenor tegen de klimaatverandering, maar draagt ook bij aan het maximaliseren van de langetermijnwaarde van zijn activa voor zijn investeerders en stakeholders.

RISICO'S	KANSEN
CO₂-emissies in verband met de vastgoedprojecten	
- Koolstofrechten: in 2023 heeft de Europese ETS-richtlijn (regeling voor de handel in emissierechten) de CO₂-emissies door verbranding in de gebouwen geïntegreerd. Vanaf 2027 zou deze regelgeving de operationele kosten van de gebouwen kunnen verhogen. De projecten in ontwikkeling van Atenor zijn er echter op gericht de koolstofemissies te minimaliseren of zelfs te elimineren. De kopers of de huurders zouden dus niet worden getroffen. - Carbon credits: de prijs van de carbon credits zou kunnen stijgen. - Emissies van de gebouwen: de klimaatverandering kan leiden tot chronische of acute temperatuurschommelingen, wat de operationele emissies van het gebouw kan verhogen. De projecten van Atenor, die anticiperen op de meest ongunstige klimaatscenario's, zijn echter gericht op het optimaliseren van het comfort en het minimaliseren van de operationele emissies.	- Vermindering van de operationele emissies: energiezuinige gebouwen verlagen de kosten voor het energieverbruik en bijgevolg de emissies in verband met de werking van het gebouw. De potentiële kosten verbonden aan de koolstofrechten van de gebouwen (ETS 2) zullen beperkt zijn voor de gebouwen van Atenor omdat ze lage of zelfs geen koolstofemissies nastreven. Atenor kan zich onderscheiden op de bestaande vastgoedmarkt en zowel huurders en kopers die aandacht hebben voor hun milieu-impact aantrekken als investeerders die op zoek zijn naar duurzame beleggingen. - Lager energieverbruik: een lager energieverbruik vermindert de koolstofvoetafdruk in de hele waardeketen. - Concurrentiekansen: door energie-efficiënte gebouwen met een lage koolstofvoetafdruk te ontwikkelen, onderscheidt Atenor zich en trekt het zowel gebruikers aan die aandacht hebben voor hun milieu-impact als investeerders die op zoek zijn naar duurzame beleggingen. - Financiering en incentives: de energieprestaties van de gebouwen van Atenor kunnen de toegang tot groene financieringen en subsidies vergemakkelijken, wat het concurrentievoordeel op de markt versterkt.
Energiebeheer	
- Impact van de energieprijzen: de stijgende energieprijzen zouden een impact kunnen hebben op de operationele kosten van de gebouwen. Gezien het lage verbruik van de gebouwen van Atenor zou de impact op de operationele kosten minimaal zijn. - Nieuwe wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen: de nieuwe wetgeving in verband met de energieprestaties van gebouwen (beperking van de huurindexering enz.) zal een impact hebben op de waarde van de gebouwen. De vereisten zouden kunnen leiden tot hogere bouwkosten als gevolg van performantere technologieën.	- Waardering van de energieprestaties: de optimalisatie van de energie-efficiëntie vertaalt zich in aanzienlijke besparingen op lange termijn, die een concurrentievoordeel bieden via een 'green premium' bij de financiële beoordeling van de gebouwen van Atenor. - Toepassing van groene en hernieuwbare energie: de lage energievraag van de constructies van Atenor bevordert de integratie van groene energieoplossingen, terwijl de impact op de bouwkosten wordt beperkt. - Waardering van de veerkracht: de toenemende belangstelling van de markt voor gebouwen die energie-autonoom zijn en dus veerkrachtig tegen bevoorradingsonderbrekingen kan hun waardering verhogen. - Verhoging van de EPB-waarde: de energieprestaties van de gebouwen zijn rechtstreeks gecorreleerd met hun marktwaarde, waardoor de gebouwen van Atenor aantrekkelijker worden in een markt die zich bewust is van de milieu-uitdagingen. - Zeldzaamheid en waarde van gebouwen met een hoge EPB: gebouwen met uitstekende energieprestaties zijn steeds meer in trek, waardoor ze door hun zeldzaamheid een hogere waarde krijgen.

RISICO'S	KANSEN
Adaptatie aan klimaatverandering	
- Financiële verliezen als gevolg van onvoorziene weersverschijnselen die de verworven terreinen of de geplande werkzaamheden/constructies beïnvloeden. Deze risico's worden geanalyseerd en beheerst in het kader van de doelstelling van adaptatie aan klimaatverandering van de Europese taxonomie. - Risico's van het niet behalen van voldoende rendement op de technologische investeringen en voldoende marktvraag om de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen te verbeteren. - Risico's van het niet beschikken over technieken die aangepast zijn aan de nieuwe omstandigheden van de weersverschijnselen: daling van de restwaarde, hogere bedrijfskosten, verhoging van de verzekeringspremies.	- Het ontwerpen van veerkrachtige gebouwen die zijn geoptimaliseerd voor de klimaatveranderingsscenario's is een troef bij de verkoop of de verhuur. - Nieuwe partnerschappen met opkomende technologiebedrijven, met name rond de monitoring en het comfort van de gebouwen van Atenor. - Verbetering van het ontwerp van woningen voor de fysieke veerkracht; noodplannen; en maximalisatie van de energie- en waterefficiëntie van de woningen die op lange termijn de bijbehorende extra kosten kunnen verminderen.
CO₂-emissies in verband met de werking van Atenor	
- De energieprijis en de prijs van de carbon credits zouden kunnen stijgen. - De effecten van de klimaatverandering of extreme natuuumstandigheden zouden de installaties en de activiteiten van Atenor, de klantenmarkt en de verzekeringsprijzen kunnen beïnvloeden.	- Door rekening te houden met de klimaatrisico's zou Atenor zich met succes kunnen aanpassen aan deze risico's en zo kunnen anticiperen op extra kosten en ze kunnen beperken door specifieke maatregelen. - Een verbeterd merkimago in de hele waardeketen en bij de stakeholders zou nieuwe klanten kunnen aantrekken. - De erkenning van de producten van Atenor als 'duurzaam', wat een impact heeft op de toegang tot financieringen.

3.2 ESRS E2_VERONTREINIGING



De vastgoedprojecten van Atenor zijn gericht op het voorkomen van lucht-, water- en bodemverontreiniging. Deze praktijken omvatten het gebruik van schone technologieën om de emissies in de lucht te verminderen, de toepassing van preventieve maatregelen om waterverontreiniging te voorkomen en maatregelen om de integriteit van de bodem te behouden tijdens de bouw en de renovatie.

E2-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN VERONTREINIGING

Beheer van de luchtkwaliteit en beleid ter bestrijding van verontreiniging

Bij Atenor is de luchtkwaliteit, vooral in stedelijke omgevingen, een prioriteit. Hoewel onze vastgoedontwikkelingsactiviteiten indirect het gebruik van diverse materialen en technieken inhouden, blijft de directe impact van Atenor op de verontreiniging beperkt. Atenor is immers hoofdzakelijk een dienstverlener die zijn activiteit uitoefent in kantoren. Uit de analyse van de waardeketen blijkt echter dat we een upstreamimpact kunnen controleren, vooral bij bestellingen aan bouwbedrijven. Daarom werken we nauw samen met onze bouwpartners om optimale prestaties te garanderen en te voldoen aan de kwaliteitsnormen op het gebied van verontreiniging.

Onze benadering van het beheer van verontreiniging is afgestemd op het Europese en lokale overheidsbeleid. Bovendien zijn al onze ontwikkelingen gericht op de naleving van de technische criteria van de Europese taxonomie. Hierbij legt de doelstelling van preventie en bestrijding van verontreiniging een strikt kader op voor de strijd tegen verontreiniging. Deze doelstelling wordt al in de ontwerpfase van een project geïmplementeerd en tijdens het hele bouwproces nauwgezet opgevolgd.

In het kader van de Europese taxonomie worden de volgende criteria toegepast:

- Gebruik van bouwcomponenten en -materialen die voldoen aan Aanhangsel C van de Europese taxonomie.
- Selectie van materialen die weinig formaldehyde en kankerverwekkende vluchtige organische verbindingen uitstoten.
- Beoordeling en sanering van potentieel verontreinigde bouwplaatsen.
- Maatregelen om het lawaai, het stof en de uitstoot van verontreinigende stoffen te verminderen tijdens de bouw en het onderhoud.

Daarnaast zijn onze kantoorprojecten gericht op het behalen van de certificeringen BREEAM Excellent of hoger en WELL Gold of hoger, die specifieke criteria omvatten met betrekking tot de luchtkwaliteit en de bestrijding van verontreiniging.

Bij de BREEAM-certificering worden de volgende criteria geanalyseerd:

- HEA 02 – Binnenluchtkwaliteit: een gezond binnenklimaat herkennen en bevorderen door de juiste ventilatie, apparatuur en afwerking te specificeren en te installeren.



- ENE 04 – Koolstofarm ontwerpen: ontwerpmaatregelen aanmoedigen die het energieverbruik van het gebouw en de bijbehorende koolstofemissies verminderen en de afhankelijkheid van de actieve dienstensystemen van het gebouw tot een minimum beperken.
- POL 02 – Stikstofemissies: bijdragen aan een vermindering van de stikstofemissieniveaus op nationaal niveau door het gebruik van warmtebronnen met lage emissies in het gebouw.
- POL 05 – Vermindering van de geluidsoverlast: de kans verkleinen dat het lawaai van de vaste installaties van de nieuwe ontwikkeling de geluidsgevoelige naburige gebouwen beïnvloedt.

Bij de WELL-certificering worden de volgende criteria geanalyseerd:

- A01 – Luchtkwaliteit: een basisniveau van binnenluchtkwaliteit bieden dat bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de gebruikers van het gebouw. Dit omvat laboratoriumtests op VOS (formaldehyde (CAS 50-00-0): 50 µg/m² of minder) of een voortdurende monitoring van de totale VOS (totale VOS: 500 µg/m² of minder).

Het beheer van de luchtkwaliteit en de bestrijding van verontreiniging zijn belangrijke aspecten van onze duurzame ontwikkelingsstrategie en garanderen zo gezonde en milieuvriendelijke woon- en werkomgevingen.

E2-2 – MAATREGELEN EN MIDDELEN WAT BETREFT VERONTREINIGING

Toepassing van de maatregelen voor het beheer van verontreiniging

Ons actieplan om verontreiniging te voorkomen is gebaseerd op algemeen erkende criteria en normen, zoals die van de Europese taxonomie, en op strenge certificeringen zoals BREEAM, WELL of DGNB. Deze rigoureuze benadering, die al in de ontwerpfase wordt toegepast, heeft een driedig doel:

- **Verontreiniging voorkomen**
 - In het kader van onze BREEAM- en WELL-certificeringen en de afstemming van onze projecten op de Europese taxonomie streven we ernaar om het gebruik van materialen en verbindingen met negatieve impacts op het milieu en de gezondheid geleidelijk uit te faseren. Dit omvat bijvoorbeeld de vermindering van de emissies van vluchtige organische verbindingen (VOS) en formaldehyde in onze gebouwen, in overeenstemming met de normen die zijn vastgesteld door de WELL-certificering.
- **Verontreiniging verminderen**
 - Door energiezuinige gebouwen te realiseren, verminderen we de emissies in verband met de energievoorziening die nodig is voor verwarming, airconditioning, ventilatie en verlichting. Ook in onze installaties geven we

de voorkeur aan het gebruik van hernieuwbare en niet-verontreinigende energie, zoals zonne-energie of geothermie. Deze keuze maakt het mogelijk om de potentiële uitstoot van verontreinigende stoffen tijdens het gebruik van het gebouw te verminderen.

- We streven er ook naar om de verontreiniging te verminderen door het gebruik van schadelijke materialen of verbindingen geleidelijk af te schaffen. Dit kadert in ons engagement voor de beste beschikbare technieken (BBT) en de criteria van het DNSH-principe volgens de Europese Taxonomieverordening.
- Onze bouw- en renovatieprojecten voldoen aan de normen van de Europese taxonomie, met inbegrip van de criteria van het DNSH-principe voor preventie en bestrijding van verontreiniging. Dit omvat de vermindering van de stikstofemissies (BREEAM POL 02) en het beheer van de binnenluchtkwaliteit (BREEAM HEA 02 en WELL A01).

– Verontreinigde ecosystemen herstellen, regenereren en transformeren

- We nemen maatregelen om de impact van onze activiteiten op de lokale ecosystemen te minimaliseren. Dit omvat strategieën om het lawaai (BREEAM POL 05), het stof en de uitstoot van verontreinigende stoffen tijdens de bouwwerkzaamheden te verminderen. Wanneer de nieuwe constructie zich op een potentieel verontreinigde site bevindt, wordt er bovendien een grondig onderzoek van de verontreinigende stoffen uitgevoerd om ervoor te zorgen dat het ecosysteem wordt gesaneerd en hersteld.

Deze acties kaderen in de upstreamwaardeketen, ze worden voornamelijk opgevolgd en gecontroleerd bij bestellingen aan bouwbedrijven en tijdens de bouw.

Deze maatregelen weerspiegelen ons engagement voor een verantwoord milieubeheer in overeenstemming met de Europese duurzaamheidsnormen en onderstrepen onze toewijding om de verontreiniging bij al onze projecten te verminderen, te voorkomen en effectief te bestrijden.

MAATSTAVEN EN DOELEN

E2-3 – DOELEN WAT BETREFT VERONTREINIGING

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
1. Bijdrage aan het milieu					
1.1 De emissies verminderen	% projecten die een energieverbruik hebben dat minstens 10% lager ligt dan de Nearly Zero Energy Building-norm OF, voor een renovatie, die 30% minder energie verbruiken dan de bestaande situatie	100%	2024	92%	92%
	% projecten die functioneren als gebouwen met een 'nuluitstoot' in gebruik	100%	2030	68%	69%
1.2 Hernieuwbare energie gebruiken	% projecten met hernieuwbare energieproductie	100%	2025	70%	70%

E2-4 – VERONTREINIGING VAN LUCHT, WATER EN BODEM

In het kader van zijn eigen activiteiten stoot Atenor geen verontreinigende stoffen of microplastics uit. Binnen zijn kantoren worden verschillende acties ondernomen om het afval en het verbruik van plastic of papier te verminderen. Dit verbruik wordt jaarlijks opgevolgd.

E2-5 – ZORGWEKKENDE STOFFEN EN ZEER ZORGWEKKENDE STOFFEN

In het kader van de eigen activiteiten van Atenor worden zorgwekkende of zeer zorgwekkende stoffen vermeden. Op het niveau van zijn waardeketen volgen de projecten in ontwikkeling van Atenor een rigoureu proces van beoordeling, preventie en bestrijding van verontreiniging.

E2-6 – BEOOGDE FINANCIËLE EFFECTEN VAN IMPACTS, RISICO'S EN KANSEN WAT BETREFT VERONTREINIGING

Wat de eigen activiteiten van Atenor betreft, worden de financiële effecten van verontreiniging als verwaarloosbaar of zelfs onbestaand beschouwd.

In het kader van de projecten in ontwikkeling van Atenor worden de financiële effecten van verontreiniging

geval per geval bestudeerd en opgenomen in de economische haalbaarheidsanalyses van elk project. De voornaamste impact heeft te maken met het risico van sanering van een nieuw verworven terrein of gebouw. Dit wordt beoordeeld bij de aankoop, tijdens het due-diligenceproces.

Bovendien houdt de omvang van de door Atenor ontwikkelde projecten in dat voor elk van de projecten systematisch een milieueffectbeoordeling (MEB) wordt uitgevoerd. Deze studies maken een grondige analyse mogelijk van de potentiële verontreiniging die kan voortvloeien uit de uitvoering en het gebruik van de projecten. De processen van Atenor voldoen hierbij aan de hoogste huidige normen. De projecten in ontwikkeling van Atenor zijn afgestemd op de Europese taxonomie en beantwoorden ook aan de doelstelling van preventie en bestrijding van verontreiniging. De impact van deze factoren op de bouwkosten wordt zorgvuldig beoordeeld en waar nodig worden specifieke budgetten toegewezen aan sanering.

Uit de raadpleging van de stakeholders is ook gebleken dat geluidsoverlast een belangrijke zorg is in het kader van vastgoedontwikkeling. Voor elk project van Atenor worden akoestische studies uitgevoerd om een kwalitatieve geluidsomgeving te garanderen, zowel binnen als buiten de gebouwen.

RISICO'S	KANSEN
Lawaai - De klachten van de omwonenden over het lawaai van de werven kunnen leiden tot gespannen relaties. - De veranderende geluidsnormen vereisen dat Atenor meer investeert in akoestische technologieën en onderzoeken, wat de bouw- en ontwerpkosten kan verhogen.	- Het gebruik van stillere elektrische machines op de werven verbetert de perceptie van de omwonenden en minimaliseert de geluidsoverlast. - Een optimaal geluidsbeheer van de technische installaties voorkomt klachten en verhoogt de tevredenheid van de gebruikers. - De kwaliteit van de geluidsisolatie in de constructies van Atenor is bepalend in een stedelijke omgeving en draagt bij aan hun waardering.
Luchtverontreiniging - Nieuwe regelgeving voor gevaarlijke of verontreinigende stoffen kan uitgebreide studies vereisen, wat leidt tot hogere ontwerpkosten. - Strengere normen voor gecontroleerde ventilatiesystemen in gebouwen kunnen een impact hebben op de afmetingen en de kosten van de technische installaties.	- De binnenluchtkwaliteit van de gebouwen van Atenor en hun certificering kunnen hun waardering verbeteren. - De toenemende vraag naar gebouwen met een betere luchtkwaliteit en gezonde leefomstandigheden biedt Atenor een aanzienlijk concurrentievoordeel.

3.3 ESRS E3_WATER EN MARIENE HULPBRONNEN



Waterbehoud is een uitdaging voor de komende jaren. De projecten van Atenor integreren systematisch maatregelen voor het behoud en het hergebruik van water. Bovendien kan de integratie van stormbekkens en infiltratiezones in de projecten de overstromingsrisico's in stedelijke omgevingen verminderen.

E3-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN WATER EN MARIENE HULPBRONNEN

In het kader van zijn milieubeleid hecht Atenor een bijzonder belang aan het beheer van water en mariene hulpbronnen, waarbij het zich richt op twee belangrijke aspecten:

- **Watergebruik op de werven:** ons engagement vertaalt zich in een strikt beheer van het watergebruik tijdens de bouwfasen. We hanteren milieuvriendelijke praktijken om onze watervoetafdruk te minimaliseren en ervoor te zorgen dat deze waardevolle hulpbron efficiënt wordt gebruikt.
- **Watergebruik tijdens de levensduur van het gebouw:** de duurzaamheid van de gebouwen die we ontwikkelen, hangt nauw samen met hun waterverbruik. We zorgen ervoor dat elk project innovatieve oplossingen omvat om het waterverbruik gedurende de hele levensduur van het gebouw te verminderen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het waterbehoud.

Onze benadering is afgestemd op de technische criteria van de Europese taxonomie voor de bouw van nieuwe gebouwen en de renovatie van bestaande gebouwen. Deze strategie wordt al in de ontwerpfase toegepast en wordt gedurende het hele bouwproces voortgezet.

- **Beheer van de risico's in verband met de waterkwaliteit en waterstress:** we identificeren en behandelen actief de aantastingsrisico's die verband houden met het behoud van de waterkwaliteit en de preventie van waterstress. Voor elk project wordt een specifiek beheerplan opgesteld om het ecologisch potentieel van het betrokken water te behouden of te verbeteren. Dit plan wordt uitgewerkt in overleg met de betrokken stakeholders om een samenwerkingsgerichte en efficiënte benadering te garanderen.
- **Milieueffectbeoordeling:** in het kader van de milieueffectbeoordelingen houden we rekening met de impact en de risico's in verband met water. Dit zorgt ervoor dat milieuoverwegingen volledig worden geïntegreerd in onze ontwikkelingsprojecten.
- **Efficiënte sanitaire installaties:** om het waterverbruik te verminderen zonder afbreuk te doen aan het comfort, voorzien we onze gebouwen van efficiënte sanitaire installaties. De criteria voor de installaties zijn voor al onze ontwikkelingen opgesteld in overeenstemming met die van de Europese taxonomie.

In het kader van ons voortdurende engagement voor duurzaamheid hebben we de preventie van waterverontreiniging al in de ontwerpfase van onze projecten geïntegreerd. Dit jaar hebben we het proces voor de verwerving van terreinen versterkt,

met een bijzondere nadruk op de analyse van de bodemkwaliteit en de identificatie van potentiële verontreinigende stoffen. Wanneer dit haalbaar is, saneren we de bodem voordat we beginnen met bouwen of renoveren, wat ons engagement voor verantwoorde praktijken onderstreept.

Ons beleid en onze proactieve benadering op het gebied van waterbeheer zijn specifiek gericht op het verminderen van het waterverbruik in onze vastgoedontwikkelingen, waarbij rekening wordt gehouden met waterrisicogebieden. We streven naar een efficiënt watergebruik in onze hele waardeketen, zowel upstream als downstream.

Daarnaast streven we bij onze kantoorontwikkelingen systematisch naar het behalen van de certificering BREEAM Excellent of hoger, die de volgende criteria omvat:

- WAT 01: Vermindering van het waterverbruik
- WAT 02: Opvolging en beheer van het waterverbruik
- WAT 03: Detectie en preventie van waterlekken
- WAT 04: Gebruik van waterefficiënte apparatuur

Dit beleid en de toepassing ervan worden beschreven in het 'Environmental Management System' van Atenor. Meermaals per jaar wordt voor alle projecten een controleopvolging georganiseerd.

E3-2 – MAATREGELEN EN MIDDELEN WAT BETREFT WATER EN MARIENE HULPBRONNEN

Ons plan voor duurzaam waterbeheer is gebaseerd op algemeen erkende criteria en normen, zoals die van de Europese taxonomie, en op strenge

certificeringen zoals BREEAM, WELL of DGNB. Deze rigoureuze benadering, die al in de ontwerpfase wordt toegepast, heeft een driedelig doel:

- **Overmatig gebruik van water en mariene hulpbronnen vermijden:** we zorgen ervoor dat de sanitaire installaties in onze projecten zo zijn ontworpen dat ze bijzonder efficiënt zijn qua waterverbruik.
- **Het gebruik van water en mariene hulpbronnen verminderen:** door efficiëntiemaatregelen verminderen we het waterverbruik in onze projecten aanzienlijk.
- **Water terugwinnen en hergebruiken:** al onze projecten beogen, waar mogelijk, de terugwinning van regenwater met behulp van tanks, waardoor een rationeel en circulair gebruik van deze hulpbron wordt bevorderd.
- **Het aquatische ecosysteem herstellen en regenereren:** we streven ernaar om de lokale

aquatische ecosystemen te beschermen en te revitaliseren en zo bij te dragen aan het behoud van de biodiversiteit.

Bovendien wordt vóór elke verwerving van terreinen systematisch een grondige analyse van de overstromingsrisico's uitgevoerd. Deze preventieve benadering zorgt niet alleen voor de duurzaamheid van onze projecten, maar ook voor de veiligheid en het welzijn van onze toekomstige gebruikers.

Kortom, onze strategie inzake waterbeheer is een belangrijke pijler van ons engagement voor duurzame ontwikkeling, waarbij we milieuverantwoordelijkheid combineren met operationele efficiëntie.

MAATSTAVEN EN DOELEN

E3-3 – DOELEN WAT BETREFT WATER EN MARIENE HULPBRONNEN

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen	100%	2024	92%	92%

Doelstellingen van Atenor inzake het beheer van water en mariene hulpbronnen

Atenor zet zich in voor het bevorderen van transparantie en milieuverantwoordelijkheid, met name op het gebied van het beheer van water en mariene hulpbronnen. Daarom hebben we het initiatief genomen om onze doelstellingen op dit vlak te rapporteren. De bedoeling van deze rapportage is een diepgaand inzicht te bieden in de doelen van het bedrijf, die ons engagement voor een verantwoord en duurzaam beleid met betrekking tot water en mariene hulpbronnen weerspiegelen. Bovendien maakt de rapportage het mogelijk om de significante impact, risico's en kansen die gepaard gaan met deze hulpbronnen te bespreken, waardoor onze proactieve benadering en onze verantwoordelijkheid voor het behoud van het milieu worden benadrukt.

Deze doelstellingen omvatten:

- Vermindering van het waterverbruik:
 - Regenwatertanks of infiltratiezones integreren in alle projecten
 - Het waterverbruik in onze projecten beperken door systematisch efficiënte sanitaire toestellen te installeren
- Verantwoord beheer van de impact, de risico's en de kansen:
 - Sanering van de bodem
 - Analyse van de overstromingsrisico's volgens de lokale klimaatscenario's bij de verwerving van nieuwe projecten

University Business Campus II en Lakeside, Warschau



E3-4 – WATERVERBRUIK

Analyse van de impact van Atenor op water en mariene hulpbronnen

De impact van Atenor op water en mariene hulpbronnen moet worden overwogen door rekening te houden met twee afzonderlijke aspecten: het waterverbruik voor zijn eigen activiteiten en het potentiële waterverbruik in zijn projecten in ontwikkeling.

- **Waterverbruik in de kantoren van Atenor:** met een totale oppervlakte van 5.647 m² en een team van 110 medewerkers is de directe impact van onze kantoren op de watervoorraden relatief beperkt. Dit verbruik wordt op een verantwoorde en efficiënte manier beheerd, maar het is slechts een fractie in vergelijking met de potentiële impact van onze projecten in ontwikkeling.
- **Potentieel verbruik in de projecten in ontwikkeling:** onze 34 projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, vertegenwoordigen een totale oppervlakte van ongeveer 1.200.000 m². De impact op water en mariene hulpbronnen van deze projecten is dus aanzienlijk groter. Daarom is ons engagement voor duurzaam ontwerp en efficiënt waterbeheer nog belangrijker in onze ontwikkelingen. Door waterbesparende technologieën en praktijken te integreren, streven we ernaar deze potentiële impact te minimaliseren en een duurzaam waterbeheer te garanderen.

Kortom, hoewel het directe waterverbruik in onze kantoren relatief verwaarloosbaar is, zijn we ons ten volle ervan bewust dat de meest materiële impact in onze ontwikkelingsprojecten ligt. Daarom staat ons engagement voor duurzame waterbeheerpraktijken centraal in onze vastgoedontwikkelingsstrategie, die erop gericht is de milieu-impact aanzienlijk te verminderen en een verantwoord gebruik van water en mariene hulpbronnen te bevorderen.

Indicatoren:

- Totaal waterverbruik van de kantoren van Atenor: 906 m³
- Waterintensiteit: het totale waterverbruik in m³ als gevolg van de eigen activiteiten, per miljoen euro omzet

E3-5 – BEOOGDE FINanciële EFFECTEN VAN IMPACTS, RISICO'S EN KANSEN WAT BETREFT WATER EN MARIENE HULPBRONNEN

Drinkwater besparen is een belangrijke zorg geworden in de huidige context van klimaatverandering en bevolkingsgroei. Efficiënt en duurzaam waterbeheer is niet alleen een ecologische noodzaak, maar ook een financiële kans voor de waardering van de projecten.

Bij Atenor begrijpen we de urgentie van deze problematiek en integreren we dit in de kern van onze ontwerpstrategie voor gebouwen. Onze vastgoedontwikkelingen zijn ontworpen om water te besparen, wat zich onder meer vertaalt in de bijna systematische opname van tanks voor de terugwinning van regenwater. Deze benadering maakt het niet alleen mogelijk om de afhankelijkheid van drinkwater te verminderen voor toepassingen zoals besproeiing van groene ruimten, schoonmaak of sanitair, maar zorgt ook voor een grotere veerkracht tegen klimaatveranderingen en potentiële tekorten.

De installatie van deze systemen voor de terugwinning en het gebruik van regenwater vormt een tastbare financiële kans voor onze klanten. Door het drinkwaterverbruik te verminderen, kunnen de gebruikers van de gebouwen aanzienlijk besparen op hun waterfacturen. Deze besparing, in combinatie met een verhoogd ecologisch bewustzijn, maakt onze vastgoedprojecten aantrekkelijk voor toekomstige kopers en huurders, die zich bewust zijn van de ecologische en economische meerwaarde.

Dit is een voorbeeld van ons engagement voor duurzame ontwikkeling, waarbij we milieuverantwoordelijkheid combineren met financiële voordelen voor de toekomstige gebruikers.

RISICO'S	KANSEN
Waterbeheer	
- Kosten en bevoorrading: de stijgende tarieven voor drinkwater en de bevoorradersproblemen in regio's met waterstress benadrukken de waterschaarste. - Concurrentie voor toegang tot water: concurrentie om waterbronnen tussen de industriële activiteiten en de behoeften van de lokale gemeenschappen, de landbouw of andere sectoren kan leiden tot conflicten en gebruiksbeperkingen opleggen, met name op de werven. - Bouwgerelateerde kosten: een stijging van de waterprijs kan een invloed hebben op de kosten van bouwmaterialen zoals cement en stofverwijderingswerkzaamheden, vooral bij sloopwerken. - Zuiveringsinstallatie: de vereisten voor waterbehandeling ter plaatse kunnen de installatiekosten verhogen.	- Verlaging van de operationele kosten: door oplossingen voor de terugwinning van regenwater te integreren en technologieën toe te passen om het waterverbruik te verminderen (systemen met een laag debiet, lekdetectie enz.), kan Atenor duurzamere en zuinigere projecten ontwikkelen. - Innovaties in watergebruik: de toepassing van technieken zoals de opvang van regenwater voor het sanitair kan de afhankelijkheid van drinkwater verminderen en de kosten verlagen. - Vermindering van de milieu-impact: de optimalisatie van het waterverbruik draagt bij aan een kleinere ecologische impact. - Infiltratie van regenwater: de systemen voor retentie (stormbekken) en infiltratie van regenwater, die doorgaans worden toegepast in de projecten van Atenor, dragen bij tot het beperken van het overstromingsrisico.

3.4 ESRS E4_BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN



Door strategieën voor het behoud en de verrijking van de biodiversiteit in zijn projecten te integreren, wil Atenor ruimten bevorderen die de natuurlijke omgeving respecteren en er meer waarde aan toekennen. Deze benadering levert een positieve bijdrage aan het ecologisch evenwicht van de steden.

E4-1 – TRANSITIEPLAN EN MEEWEGING VAN BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN IN STRATEGIE EN BUSINESSMODEL

De projecten van Atenor worden ontwikkeld in stedelijke gebieden, waardoor stedelijke uitbreidingen bos- of landbouwgebieden worden vermeden. Atenor is zich bewust van de geleidelijke inwerkingtreding van het Europese beleid voor nul nettoruimtebeslag en adviseert daarom verwervingen in stedelijke omgevingen en liefst in het kader van renovatie.

E4-2 – BELEID TEN AANZIEN VAN BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

Bij de ontwikkelingen van Atenor wordt een milieueffectbeoordeling uitgevoerd die onder andere aspecten met betrekking tot de biodiversiteit en het herstel van de ecosystemen omvat.

E4-3 – MAATREGELEN EN MIDDELEN WAT BETREFT BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

Voor de kantoorprojecten in ontwikkeling legt de BREEAM-certificering criteria op met betrekking tot de biodiversiteit en de ecosystemen. Het gaat met name om de volgende criteria:



Lake 11 Home&Park, Boedapest

- LE 01 Selectie van de site: het gebruik van eerder ingenomen of verontreinigde gronden aanmoedigen en gronden die niet eerder werden verstoord vermijden.
- LE 02 Ecologische waarde van de site en bescherming van de ecologische kenmerken: ontwikkeling stimuleren op gronden die al een beperkte waarde hebben voor de fauna en de bestaande ecologische kenmerken beschermen tegen aanzienlijke schade tijdens de voorbereiding van de site en de voltooiing van de bouwwerkzaamheden.
- LE03 Minimaliseren van de impact op de ecologie van de bestaande site.
- LE 04 De ecologie van de site verbeteren: aanmoedigen van de maatregelen die worden genomen om de ecologische waarde van de site te verhogen na de ontwikkeling.
- LE 05 Langetermijnpact op de biodiversiteit: de langetermijnpact van de ontwikkeling op de site en de biodiversiteit van het omringende gebied minimaliseren.

MAATSTAVEN EN DOELEN

E4-4 – DOELEN WAT BETREFT BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	Bescherming en herstel van de biodiversiteit en de ecosystemen	100%	2024	92%	92%

E4-5 – IMPACTMAATSTAVEN WAT BETREFT BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

E4-6 – BEOOGDE FINANCIËLE EFFECTEN VAN RISICO'S EN KANSEN MET BETREKKING TOT BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

Atenor investeert in strategieën voor bodembeheer en het behoud van de biodiversiteit om de toegevoegde financiële waarde van zijn vastgoedprojecten te behouden. Door verlaten terreinen te rehabiliteren, regenereert het bedrijf niet alleen de biodiversiteit, maar maakt het ook de weg vrij voor ontwikkelingen die voldoen aan de toenemende verwachtingen

van investeerders en gebruikers. Deze benadering minimaliseert de financiële risico's verbonden aan de milieuregelgeving, waaronder het aangekondigde 'nul nettoruimtebeslag' tegen 2050.

Bovendien zorgen de optimalisatie van het bodemgebruik en de deskundigheid op het gebied van sanering voor een verlaging van de kosten op lange termijn en een duidelijk concurrentievoordeel. Deze initiatieven positioneren Atenor als deskundige op het gebied van de ontwikkeling van vastgoedprojecten die niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook bijdragen aan een betere productiviteit.

RISICO'S	KANSEN
Bodemgebruik en biodiversiteit - Impact op de biodiversiteit: bouwen op onbebouwde terreinen dreigt de biodiversiteit te verminderen. Om dit risico tot een minimum te beperken, kiest Atenor voor zijn ontwikkelingen voor stedelijke gebieden en bebouwde of buiten gebruik gestelde sites. - Ruimtebeslag: de evolutie van de wetgeving neigt tot het verkleinen van de ruimtelijke voetafdruk. Atenor houdt rekening met deze evoluties bij de selectie van sites voor zijn toekomstige ontwikkelingen. - Kosten in verband met gevoelige sites: ontwikkeling in ecologisch kwetsbare gebieden kan extra uitgaven met zich meebrengen.	- Regeneratie van sites: door verlaten terreinen te rehabiliteren kunnen de bodem en de biodiversiteit worden hersteld. Bij zijn stadsvernieuwingsprojecten rehabiliteert en saneert Atenor buiten gebruik gestelde sites. - Optimalisatie van de ruimte: een verstandig beheer van de terreinen draagt bij aan het creëren van kwalitatieve stedelijke omgevingen en voorkomt stedelijke uitbreiding. - Concurrentievoordeel: de deskundigheid van Atenor op het gebied van renovatie en bodemsanering is een belangrijke troef op de markt.

3.5 ESRS E5_MATERIAALGEBRUIK EN CIRCULAIRE ECONOMIE



Renovatie en hergebruik van materialen bij onze projecten belichamen ons engagement voor de circulaire economie, waarbij het gebouwde erfgoed wordt getransformeerd tot duurzame kansen voor de toekomst.

E5-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN MATERIAALGEBRUIK EN CIRCULAIRE ECONOMIE

Het beleid van Atenor is resoluut gericht op renovatie en maximaal hergebruik van materialen bij zijn nieuwe projecten, en sluit zo volledig aan bij de circulaire economie. Atenor is zich bewust van het belang van het behoud van de hulpbronnen en het minimaliseren van de milieu-impact van constructies en is strategische partnerschappen aangegaan, met name met Coliseum, om het hergebruik van materialen via zijn eigen projecten te optimaliseren.

Deze benadering komt bovendien tot uiting in het engagement dat op de werven van Atenor minstens 70% (in gewicht) van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval wordt voorbereid om te worden hergebruikt, gerecycled of op een andere materiële manier nuttig te worden toegepast. Dit omvat het gebruik van afval als opvulmateriaal, ter vervanging van andere materialen, in overeenstemming met het EU-protocol inzake bouw- en sloopafvalbeheer.

Atenor streeft er ook naar om de afvalproductie bij de bouw- en sloopprocessen te beperken, door gebruik te maken van de beste beschikbare technieken. Selectieve sloop wordt toegepast om gevaarlijke stoffen veilig te verwijderen en hergebruik en recycling van hoge kwaliteit te bevorderen, door middel van selectieve

materiaalsortering en het gebruik van geschikte sorteersystemen voor bouw- en sloopafval.

Tot slot ondersteunen de gebouwwontwerpen en de bouwtechnieken die Atenor toepast de circulariteit, door rekening te houden met de demonteerbaarheid en de aanpasbaarheid van de gebouwen. Deze benadering heeft tot doel het hergebruik, de gebruiksflexibiliteit, de aanpassing en de recycling van materialen te vergemakkelijken, wat het engagement van Atenor voor duurzaam en verantwoord bouwen bevestigt.

E5-2 – BELEID EN MIDDELEN INZAKE MATERIAALGEBRUIK EN CIRCULAIRE ECONOMIE

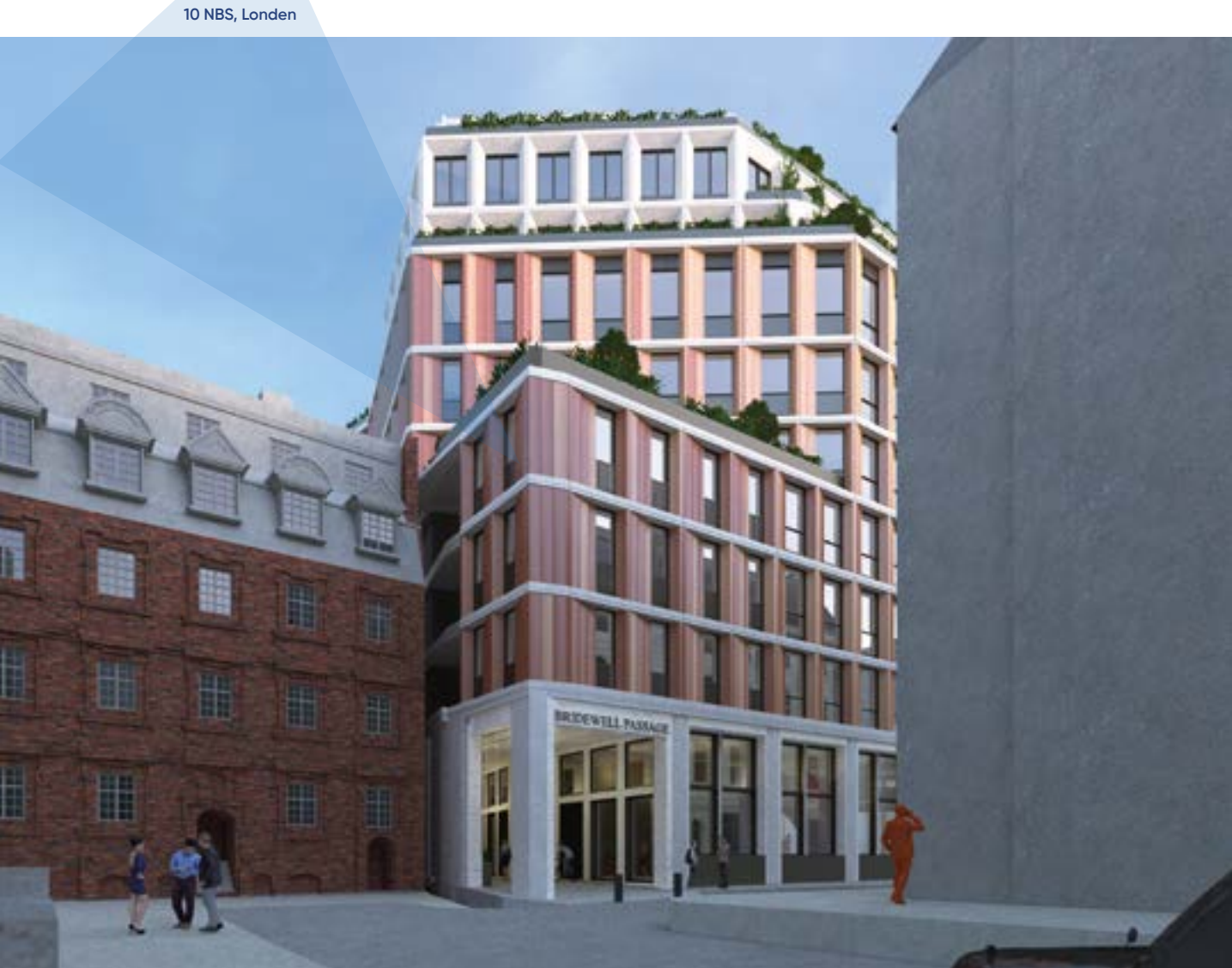
Naast de diverse interne opleidingen die Archilab aan de medewerkers aanbiedt, steunt Atenor op externe samenwerkingen met gespecialiseerde ondernemingen om de lopende werven te coördineren en te optimaliseren.

In het kader van de opvolging van de afstemming op de Europese taxonomie van zijn projecten in ontwikkeling worden de technische criteria die inherent zijn aan de doelstelling van transitie naar een circulaire economie gecontroleerd tijdens de ontwerp- en bouwfasen van het project.

MAATSTAVEN EN DOELEN

E5-3 – DOELEN WAT BETREFT MATERIAALGEBRUIK EN CIRCULAIRE ECONOMIE

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	Transitie naar een circulaire economie	100%	2024	92%	92%
1. Bijdrage aan het milieu					
1.3 Circulariteit en renovatie stimuleren	% projecten met een geoptimaliseerde levenscyclusanalyse	100%	2024	92%	100%
	% projecten met hergebruikte materialen	100%	2030	62%	75%
	% projecten die minstens 70% van het bouwafval recyclen of hergebruiken	100%	2025	100%	100%



E5-6 – BEOOGDE FINANCIËLE EFFECTEN VAN IMPACTS, RISICO'S EN KANSEN WAT BETREFT MATERIAALGEBRUIK EN CIRCULAIRE ECONOMIE

RISICO'S	KANSEN
Bouwmaterialen	
- Het gebruik van inefficiënte/laagkwalitatieve materialen kan leiden tot hoge vervangingskosten als de gebruiksduur te kort is. - De schaarste van bepaalde materialen kan hun prijs doen stijgen. - Bevoorradingsproblemen in bepaalde regio's.	- Kans om over te stappen op gerecyclede materialen, waardoor de koolstofemissies worden verminderd. - Bevoorrading bij lokale bronnen verlaagt de vervoerkosten en verbetert de traceerbaarheid. - Het verbeteren van de levenscyclus op lange termijn leidt tot kostenbesparingen.
Afval	
- Afvalproductie is duur als deze niet correct wordt beheerd. - Verhoging van de prijs voor de verwijdering van gevaarlijk afval door de overheden (als stimulans om het gebruik ervan te verminderen). - Sloop vermijden. - Toename van de kosten voor bouwafval. - Toename van de kosten voor sloop en beheer van de site door sorteerverplichtingen op en buiten de site.	- Afvalterugwinning kan nieuwe bronnen van inkomsten genereren, de CO₂-emissies verminderen en de stortkosten verlagen. Atenor zou een concurrentievoordeel kunnen hebben dankzij zijn deskundigheid op het gebied van hergebruik van bestaande structuren en ingrijpende renovaties. - Circulaire processen verbeteren het imago van het bedrijf. - Samenwerking met lokale gemeenschappen om bepaalde soorten afval terug te winnen. - Toenemende interesse van toekomstige gebruikers voor gebouwen met een optimale infrastructuur voor afvalbeheer.



10 NBS, London

3.6 ESRs S1_EIGEN PERSONEEL

S1-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN EIGEN PERSONEEL

Bij Atenor zijn we ervan overtuigd dat elk individu het verdient om met waardigheid, respect en rechtvaardigheid behandeld te worden. Dit engagement voor de mensenrechten staat centraal in al onze bedrijfsactiviteiten en geeft vorm aan onze interacties met onze werknemers, onze bedrijfspartners en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

We leven de geldende wetten en voorschriften met betrekking tot de eerbiediging van de mensenrechten strikt na, zowel op nationaal als internationaal niveau. We zetten ons volledig in voor de naleving en de ondersteuning van de beginselen die zijn vastgelegd in internationale mensenrechteninstrumenten, zoals de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens van de Verenigde Naties.

Bij Atenor hebben we een solide aanwervingsbeleid dat diversiteit actief bevordert en elke vorm van discriminatie verbiedt. We zetten ons in voor gelijke kansen voor alle kandidaten, ongeacht gender, godsdienst, ras en etnische afkomst, geslacht, seksuele geaardheid, leeftijd en andere kenmerken die worden beschermd door de regelgeving van de Europese Unie en het nationaal recht.

In dit kader hebben we ons ertoe verbonden om een evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen op alle hiërarchische niveaus van onze organisatie te bevorderen. Ons doel is ervoor te zorgen dat er minstens 33% vrouwen zijn op elk niveau, van onderaan de ladder tot aan de top van de directie. We zijn ervan overtuigd dat deze gendergelijkheid culturele diversiteit en een verscheidenheid aan perspectieven zal bevorderen, waardoor onze uitwisselingen en onze beslissingen worden verrijkt.

S1-2 – PROCESSEN OM MET EIGEN WERKNEMERS EN WERKNEMERSVERTEGENWOORDIGERS TE OVERLEGGEN OVER IMPACTS

Overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen heeft Atenor geen personeelsvertegenwoordiger aangesteld omdat het niet voldoet aan de vereiste criteria voor de oprichting van een personeelsvertegenwoordigingsorgaan.

Het bedrijf onderhoudt echter een voortdurende dialoog met zijn medewerkers over de huidige en potentiële impact op het personeel. Deze dialoog wordt vergemakkelijkt door een specifieke persoon in de rol van 'Preventieadviseur', die instaat voor de gezondheid en de veiligheid op het werk. Bovendien is de HR Manager van het bedrijf ook betrokken bij deze uitwisselingen, wat bijdraagt aan een open en transparant communicatieklimaat binnen Atenor.

Deze benadering stelt de directie in staat om op de hoogte te blijven van de zorgen en de behoeften van de medewerkers, waardoor een samenwerkingsgerichte en stimulerende werkomgeving binnen het bedrijf wordt bevorderd.

We blijven ons inzetten om de wettelijke normen na te leven en tegelijkertijd een bedrijfscultuur aan te moedigen die participatie en wederzijds luisteren waardeert. Onze prioriteit blijft de tevredenheid en het welzijn van ons personeel, sleutelementen van ons gezamenlijke succes.

S1-3 – HERSTELPROCESSEN VOOR NEGATIEVE IMPACTS EN KANALEN VOOR EIGEN WERKNEMERS OM ZORGEN KENBAAR TE MAKEN

In het kader van ons voortdurende engagement voor het welzijn en de tevredenheid van onze medewerkers heeft Atenor twee kanalen ingevoerd die onze teams de mogelijkheid bieden om hun zorgen op een transparante manier kenbaar te maken.

1. Preventieadviseur
We hebben een Preventieadviseur aangesteld, een persoon die zich toelegt op het beheer van de zorgen van de medewerkers op het vlak van gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk. Dit kanaal biedt directe en vertrouwelijke ondersteuning om alle vragen of zorgen van de werknemers te behandelen.

2. HR Manager
De HR Manager is ook een belangrijk aanspreekpunt voor onze medewerkers. Het is zijn taak om te zorgen voor open communicatie en HR-gerelateerde vragen te behandelen, waardoor een omgeving wordt gecreëerd waarin problemen proactief kunnen worden opgelost.

Bovendien organiseren we elk jaar een volledig anonieme tevredenheidsenquête zodat onze medewerkers hun mening open en eerlijk kunnen delen. De HR Manager verzamelt deze gegevens en stelt ze voor aan het Uitvoerend Comité van het bedrijf.

Het Uitvoerend Comité bekijkt de resultaten van

de enquête zorgvuldig en identificeert opkomende trends en zorgen. Deze informatie vormt de leidraad voor het opstellen van een actieplan om de door onze medewerkers aangekaarte punten proactief aan te pakken. Deze benadering toont ons engagement om een evenwichtige werkomgeving te handhaven die bevorderlijk is voor professionele groei en ontplooiing.

S1-4 – ACTEREN OP MATERIËLE IMPACTS OP EIGEN PERSONEEL, EN BENADERINGEN OM WAT EIGEN PERSONEEL BETREFT MATERIËLE RISICO'S TE MITIGEREN EN MATERIËLE KANSEN TE BENUTTEN, EN DE EFFECTIVITEIT VAN DIE MAATREGELEN

MAATSTAVEN EN DOELEN

S1-5 – DOELEN WAT BETREFT HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE NEGATIEVE IMPACTS, HET BEVORDEREN VAN POSITIEVE IMPACTS EN HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE RISICO'S EN KANSEN

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
2. Sociale impact					
2.5 Een bedrijfscultuur handhaven die voldoening schept	Maximaal % vrijwillig personeelsverloop	< 10%	jaarlijks	8%	9%

Het personeelsverloop in 2023 bedraagt 9%

S1-6 – KENMERKEN VAN DE WERKNEMERS VAN DE ONDERNEMING

Atenor-groep

Gender	Werknemers (V)			Werknemers (M)		
	in aantal personeelsleden, op 31.12.2023			in aantal personeelsleden, op 31.12.2023		
Land	COD	CBD	Oproepkrachten	COD	CBD	Oproepkrachten
België	13			7	1	
Luxemburg	4			3		
Verenigd Koninkrijk	1			1		
Polen	3					
Hongarije	10			2		
Roemenië	3			1		
Frankrijk	2			2		
Portugal	1			3		
Duitsland				4		
	37	0	0	23	1	0

S1-7 – KENMERKEN VAN MEDEWERKERS NIET IN LOONDIENTST ONDER HET EIGEN PERSONEEL VAN DE ONDERNEMING

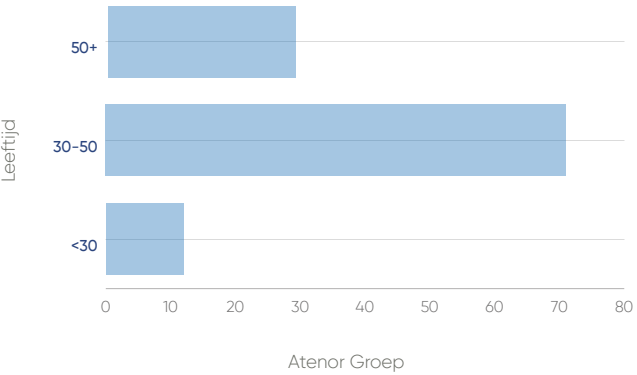
Door de aard van onze activiteiten, gericht op de ontwikkeling van vastgoedprojecten, stellen we vast dat de teamstructuur grotendeels bestaat uit dienstverleners die op projectbasis werken. Dankzij deze projectgerichte arbeidsflexibiliteit kunnen we flexibel en efficiënt inspelen op de dynamische eisen van de vastgoedsector. We zijn er trots op samen te werken met getalenteerde professionals die actief bijdragen aan het succes van onze projecten.

Atenor-groep

Gender Niveau		Vrouw	Man	Totaal
Raad van Bestuur	#	4	5	9
	%	44%	56%	

Atenor-groep

Gender Niveau		Vrouw	Man	Totaal
		in aantal personeelsleden, op 31.12.2023	in aantal personeelsleden, op 31.12.2023	
Operationeel	#	28	13	41
	%	68%	32%	
Management	#	13	29	42
	%	31%	69%	
Senior Management	#	3	26	29
	%	10%	90%	
Totaal	#	44	68	112
	%	39%	61%	



Het aantal dienstverleners dat voor de Atenor-groep werkt, uitgedrukt in aantal personeelsleden, bedraagt 50 op 31 december 2023.

S1-8 – CAO-DEKKINGSGRAAD EN SOCIALE DIALOOG

Dit hoofdstuk is niet van toepassing.

S1-9 – DIVERSITEITSMAASTAVEN

We willen benadrukken dat diversiteit in al haar vormen integraal deel uitmaakt van ons HR- en aanwervingsbeleid.

We zijn ervan overtuigd dat diversiteit ons vermogen versterkt om als bedrijf te innoveren en te floreren. Hoewel we momenteel geen medewerkers met een beperking hebben, zijn we vastbesloten om een inclusieve omgeving te creëren waarin iedereen zich kan ontplooiën, ongeacht hun specifieke behoeften.

Ons HR-beleid is erop gericht dat elk lid van het Atenor-team zijn of haar potentieel ten volle kan ontwikkelen. We implementeren initiatieven om gelijke kansen, toegankelijkheid en aanpassingsvermogen in onze werkomgeving te bevorderen. We streven ernaar eerlijke arbeidsvoorwaarden te bieden en een klimaat te creëren waarin iedereen zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt.

S1-10 – LEEFBARE LONEN

We zijn er trots op dat bij Atenor het beheer van ons beloningsbeleid groepsbreed wordt gecoördineerd. Deze benadering zorgt ervoor dat al onze werknemers en externe medewerkers een passende beloning krijgen die is afgestemd op de toepasselijke benchmarks van de sector. Ons engagement voor gelijkheid van beloning blijft centraal staan in onze praktijken, waarbij we een eerlijke bezoldiging garanderen voor alle actoren die bijdragen aan het voortdurende succes van ons bedrijf.

S1-11 – SOCIALE BESCHERMING

Alle werknemers genieten sociale bescherming tegen inkomensverlies door een van de volgende grote gebeurtenissen in het leven:

- Ziekte
- Werkloosheid
- Arbeidsongeval en invaliditeit
- Ouderschapsverlof
- Pensioen

S1-12 – MENSEN MET EEN BEPERKING

We willen benadrukken dat diversiteit in al haar vormen integraal deel uitmaakt van ons HR- en aanwervingsbeleid.

We zijn ervan overtuigd dat diversiteit ons vermogen versterkt om als bedrijf te innoveren en te floreren. Hoewel we momenteel geen medewerkers met een beperking hebben, zijn we vastbesloten om een inclusieve omgeving te creëren waarin iedereen zich kan ontplooiën, ongeacht hun specifieke behoeften.

Ons HR-beleid is erop gericht dat elk lid van het Atenor-team zijn of haar potentieel ten volle kan

ontwikkelen. We implementeren initiatieven om gelijke kansen, toegankelijkheid en aanpassingsvermogen in onze werkomgeving te bevorderen. We streven ernaar eerlijke arbeidsvoorwaarden te bieden en een klimaat te creëren waarin iedereen zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt.

S1-13 – MAATSTAVEN VOOR OPLEIDING EN ONTWIKKELING VAN VAARDIGHEDEN

Atenor blijft zich sterk inzetten voor de voortdurende ontwikkeling van zijn medewerkers. Opleiding staat centraal in onze HR-strategie, een van de vier fundamentele pijlers om ons menselijk kapitaal te versterken.

In 2023 hebben we in totaal 2.933 uur besteed aan de opleiding van onze teams. Dit initiatief werd ondersteund door een aanzienlijke financiële investering, met een totaal budget van € 260.734 voor professionele ontwikkelingsprogramma's.

Atenor-groep	
Opleidingsuren in 2023	Opleidingsbudget in 2023
2.933 uren	€ 260.734,37

S1-14 – VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSMAASTAVEN

- Aantal overlijdens als gevolg van arbeidsongevallen en beroepsziekten bij de werknemers en de medewerkers niet in loondienst: 0
- Aantal arbeidsongevallen bij de werknemers en de medewerkers niet in loondienst: 0
- Aantal dagen verzuim door arbeidsongevallen en overlijdens door arbeidsongevallen, beroepsziekten en overlijdens door beroepsziekten bij de werknemers: 0

S1-15 – MAATSTAVEN VOOR WERK-PRIVÉBALANS

Werknemers met recht op verlof om gezinsredenen	Vrouw	Man	Totaal
	#	4	1
	%	80%	20%
Werknemers die hun recht op verlof om gezinsredenen effectief hebben gebruikt	Vrouw	Man	Totaal
	#	4	0
	%	100%	0%

S1-16 – BELONINGSMAATSTAVEN
(LOONKLOOF EN TOTALE BELONING)

De **Gender Pay Gap**, gedefinieerd als het verschil tussen de gemiddelde beloningsniveaus van de vrouwelijke werknemers en de mannelijke werknemers, wordt uitgedrukt als percentage van het gemiddelde beloningsniveau van de mannelijke werknemers.

Na een grondige beoordeling van onze loongegevens stellen we vast dat de Gender Pay Gap binnen Atenor momenteel **27%** bedraagt. Dit percentage vertegenwoordigt het gemiddelde verschil tussen de lonen van de vrouwelijke werknemers en de mannelijke werknemers, uitgedrukt als percentage van het gemiddelde loon van de mannelijke werknemers.

Deze kloof is voornamelijk toe te schrijven aan de ondervertegenwoordiging van vrouwen op het niveau van het Management (31% vrouwen) en het Senior Management (10% vrouwen), zoals vermeld in de rubriek S1-9.

Hoewel we al acties hebben ondernomen om deze loonkloof te verminderen, erkennen we dat er extra inspanningen nodig zijn. Atenor engageert zich om concrete maatregelen te nemen om dit percentage te verlagen en een significante gelijkheid van beloning te bereiken. We zullen ook initiatieven implementeren om de vertegenwoordiging van vrouwen op het niveau van het Management en het Senior Management te vergroten.

Om de Gender Pay Gap te verkleinen, hebben we een aantal initiatieven geïmplementeerd, waarvan sommige al lopen en andere al gepland zijn voor de komende boekjaren. Deze initiatieven omvatten bewustmakingsprogramma's om een einde te maken aan genderstereotypen, opleidingen over gelijkheid van beloning, loonherzieningen om een eerlijke beloning te garanderen en voortdurende inspanningen om diversiteit en inclusie op alle niveaus van het bedrijf te bevorderen.

We zijn ons ervan bewust dat het verkleinen van de Gender Pay Gap een engagement op lange termijn en gestage acties vereist. Daarom blijven we deze loongegevens nauwlettend in de gaten houden, de doeltreffendheid van onze initiatieven regelmatig

beoordelen en onze strategieën dienovereenkomstig bijsturen.

Atenor herbevestigt zijn sterke engagement voor gelijkheid van beloning, diversiteit en inclusie. We geloven in een werkomgeving waarin iedereen eerlijk wordt erkend en beloond, ongeacht zijn of haar gender. Dit jaarverslag toont ons streven naar transparantie en onze vastberadenheid om een eerlijke en inclusieve werkomgeving te creëren voor al onze medewerkers.

De **verhouding tussen de totale jaarlijkse beloning** vergelijkt de totale jaarlijkse beloning van de best betaalde werknemer met de mediaan van de totale jaarlijkse beloning van alle werknemers (met uitzondering van de best betaalde werknemer).

Uit de berekening blijkt dat de verhouding tussen de totale jaarlijkse beloning bij Atenor momenteel **185%** bedraagt.

S1-17 – INCIDENTEN, KLACHTEN EN ERNSTIGE IMPACTS OP HET GEBIED VAN MENSENRECHTENGRAVES

Atenor heeft geen meldingen geregistreerd van discriminatie en geïdentificeerde ernstige schendingen van de mensenrechten, zoals gedwongen arbeid, mensenhandel, kinderarbeid enz. Ons bedrijf houdt zich strikt aan de geldende wetten in deze domeinen en beschouwt de eerbiediging van de mensenrechten als een fundamentele prioriteit, die onze waarden en ons engagement voor verantwoorde bedrijfspraktijken weerspiegelt.

Atenor heeft geen enkele geldboete, sanctie of schadevergoeding opgelegd gekregen wegens de hierboven beschreven problemen en incidenten. Deze afwezigheid van financiële sancties getuigt van ons engagement en onze voortdurende inspanningen om de wettelijke en ethische normen na te leven en te overtreffen, terwijl we ons verantwoordelijk en met respect voor de mensenrechten gedragen binnen ons bedrijf.

3.7 | ESRs S2_WERKNEMERS IN DE
WAARDEKETEN

S2-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN
WERKNEMERS IN WAARDEKETEN

In het kader van zijn sociaal beleid heeft Atenor een Gedragscode voor leveranciers ingevoerd om de arbeidsvoorwaarden binnen zijn waardeketen te waarborgen. Dit overstijgt de eigen activiteiten, daarom heeft Atenor ook een beroep gedaan op een partner die gespecialiseerd is in deze materie (Sedex). Deze samenwerking onderstreept de wil van Atenor om de werkpraktijken bij al zijn activiteiten te verbeteren, door de bijbehorende risico's en kansen te beheren.

Met het oog op de risico's, zoals de niet-naleving van de werknemersrechten door leveranciers of partners, onvoldoende due diligence of de uitdagingen van de toekomstige Europese regelgeving, hanteert Atenor

ESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
Afstemming op de Europese taxonomie	Minimale sociale waarborgen – Gedragscode voor leveranciers	100%	2024	92%	84%

3.8 | ESRs S3_GETROFFEN
GEMEENSCHAPPEN

Strategie

Wat de getroffen gemeenschappen betreft, benadrukt Atenor zijn diepgaande engagement voor de revitalisering van verwaarloosde stedelijke gebieden. We zijn ervan overtuigd dat de herinrichting van deze wijken hele delen van de stad nieuw leven kan inblazen. Onze benadering is gebaseerd op een voortdurende en constructieve dialoog met de lokale gemeenschappen, omdat we ervan overtuigd zijn dat samenwerking en wederzijds luisteren de sleutel zijn tot succesvolle en duurzame stedelijke ontwikkeling.

De stedelijke uitdagingen waarmee we worden geconfronteerd, aangescherpt door de huidige ecologische en economische problemen, zijn enorm, vooral wat de dringende behoefte aan toegankelijke

een proactieve benadering. De samenwerking met Sedex stelt Atenor in staat om deze risico's beter te identificeren en te beheren, door de actoren nauwkeurig in kaart te brengen en door doeltreffende due-diligencesystemen te implementeren.

Deze benadering van Atenor, in samenwerking met Sedex, is een goed voorbeeld van hoe het bedrijf erin slaagt om de risico's efficiënt te beheren en tegelijkertijd de kansen te benutten om eerlijke en duurzame werkpraktijken in zijn waardeketen te bevorderen.

MAATSTAVEN EN DOELEN

S2-5 – DOELEN WAT BETREFT HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE NEGATIEVE IMPACTS, HET BEVORDEREN VAN POSITIEVE IMPACTS EN HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE RISICO'S EN KANSEN

en duurzame woningen betreft. Het is onze missie om in deze gebieden te investeren met een langetermijnvisie, door ruimten te creëren die niet alleen voldoen aan de onmiddellijke huisvestingsbehoeften, maar die ook zijn ontworpen om de levenskwaliteit van alle bewoners te verbeteren en tegelijkertijd het milieu te respecteren.

Om ervoor te zorgen dat onze projecten op een evenwichtige manier voldoen aan de behoeften van de gemeenschappen en de vereisten voor duurzame ontwikkeling, voeren we grondige milieueffectbeoordelingen uit, onder meer in samenwerking met de overheden. Deze beoordelingen stellen ons in staat om de potentiële effecten van onze projecten op het milieu en de lokale gemeenschappen vanaf de eerste planningsfasen te begrijpen en ermee rekening te houden. De stakeholders worden nauw betrokken bij dit proces,

zodat alle standpunten vertegenwoordigd zijn en de projecten aangepast zijn aan de geïdentificeerde behoeften en mogelijkheden.

Bij Atenor willen we stedelijke ruimten creëren die een harmonieuze co-existentie bevorderen tussen economische ontwikkeling en respect voor het milieu, terwijl we diep verankerd zijn in de sociale weefsels van de gemeenschappen waarmee we samenwerken. Het is deze holistische en inclusieve benadering die elk van onze projecten stuurt, met als ultieme doel de stedelijke gebieden te regenereren en te revitaliseren voor het welzijn van iedereen.

S3-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN GETROFFEN GEMEENSCHAPPEN

De rol van een vastgoedontwikkelaar ten opzichte van de lokale gemeenschappen is van cruciaal belang bij het creëren en het transformeren van stedelijke ruimten. Om positieve relaties te bevorderen met de gemeenschappen waar het zijn projecten ontwikkelt, implementeert Atenor verschillende beleidsmaatregelen. Ten eerste voert Atenor een beleid van voortdurende dialoog met de overheden en de lokale stakeholders, waaronder de bewoners, de lokale ondernemingen en het verenigingsweefsel. Via deze dialoog worden opmerkingen en bezorgdheden verzameld om ze zo goed mogelijk te integreren in het planningsproces.

Naast dit dialoogbeleid heeft Atenor een as 'sociale impact' in zijn duurzaamheidsstrategie opgenomen.

Deze as stuurt de ontwikkeling van de projecten vanaf hun ontwerp, zodat ze zich harmonieus integreren in het sociale en culturele weefsel van de wijk of de stad waar ze worden of zullen worden ontwikkeld, zodat ze bijdragen aan het welzijn van de gebruikers, maar ook van de gemeenschap en bijgevolg aan de sociale duurzaamheid.

Daarnaast voert Atenor een beleid van sociaal engagement door partnerschappen aan te gaan met de filantropische organisaties die actief zijn in het leven van de wijken en de gemeenschappen. Door in te spelen op de concrete behoeften van de bewoners, de wijken nieuw leven in te blazen en essentiële diensten aan te bieden aan kansarme bevolkingsgroepen, kalmeert het verenigingsleven

de wijken, helpt het bij de sociale re-integratie van daklozen en versterkt het de gemeenschapsbanden.

Atenor steunt ook lokale sociale, culturele en sportieve initiatieven die de wijken een boost geven, maar ook inclusie bevorderen.

De medewerkers van Atenor zijn ervan overtuigd dat gemeenschapsengagement op lange termijn een positieve impact kan hebben op de waarde van de vastgoedprojecten. Welvarende en inclusieve wijken zijn doorgaans aantrekkelijker voor bewoners, investeerders en ondernemingen, wat zich kan vertalen in een hogere waarde en waardering van het vastgoed. Ook de hele stedelijke gemeenschap zal van deze toegevoegde waarde profiteren.

Tot slot wordt een budget van € 10 cent/m² per project in ontwikkeling besteed aan acties die een rechtstreekse invloed hebben op de lokale gemeenschappen.

S3-2 – PROCESSEN OM MET GETROFFEN GEMEENSCHAPPEN TE OVERLEGGEN OVER IMPACTS

Er wordt een voortdurende dialoog aangegaan met de stakeholders, met name via de wettelijke procedures voor informatie en openbare raadpleging, zoals hieronder kort beschreven, over de projecten in ontwikkeling. Deze raadplegingsprocessen houden niet alleen rekening met de stedenbouwkundige impact, maar ook met de ecologische en sociale impact. De beoogde doelstelling is dat het project zich perfect integreert in de wijk en beantwoordt aan de verwachtingen van de omwonenden met wie een dialoog wordt gevoerd dankzij de bestaande regelgevende instrumenten.

Meer bepaald verplicht de geldende regelgeving bij de indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dat speciale regelen van openbaarmaking (SRO) worden nageleefd. Onder deze regelen wordt het openbaar onderzoek enerzijds en/of het advies van de overlegcommissie anderzijds verstaan. Het is de bedoeling om de gemeenschappen die worden getroffen door en/of betrokken zijn bij een project te informeren door hen in staat te stellen opmerkingen te maken in een gereguleerd kader. Dit onderzoek maakt het

zo mogelijk om de bevoegde overheden alle nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat ze met kennis van zaken en rekening houdend met de adviezen van alle stakeholders een weloverwogen beslissing kunnen nemen.

Doorgaans is het proces als volgt: een openbaar onderzoek wordt georganiseerd door de bevoegde overheden binnen een bepaalde termijn vanaf de ontvangst van het volledige dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat de informatie over het project en het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gedurende een bepaalde periode door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Om het publiek en de betrokken bevolking te laten weten dat er een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd, wordt in de omgeving van de door het project beoogde site een bekendmaking geplaatst.

Zo kunnen klachten en/of opmerkingen worden gericht aan de bevoegde overheden.

Vervolgens organiseren de overheden een overlegvergadering, openbaar of achter gesloten deuren, volgens de lokale wetgeving. Deze vergaderingen maken het mogelijk om rekening te houden met de adviezen en de opmerkingen over de projecten, de lokale overheid beslist al dan niet om ze op te volgen. De overheid buigt zich vervolgens over het dossier voor de stedenbouwkundige vergunning en over de ingediende klachten en/of opmerkingen en de antwoorden van Atenor. Het openbaar onderzoek wordt vervolgens afgesloten met een advies (hetzij gunstig, hetzij gunstig onder voorwaarden, hetzij ongunstig).

De bovenvermelde processen stellen de getroffen gemeenschappen in staat om, binnen een bepaald regelgevend kader, adviezen uit te brengen en opmerkingen te maken over de door Atenor beoogde projecten, waardoor een constructieve dialoog ontstaat tussen de verschillende betrokkenen om de ontwikkeling van de projecten in alle transparantie te bevorderen.

City Dox, Brussel,
Kavel 5



S3-4 – ACTEREN OP MATERIËLE IMPACTS OP GETROFFEN GEMEENSCHAPPEN EN BENADERINGEN OM WAT BETREFT GETROFFEN GEMEENSCHAPPEN MATERIËLE RISICO'S TE BEHEERSEN EN MATERIËLE KANSEN TE BENUTTEN, EN DE EFFECTIVITEIT VAN DIE MAATREGELEN

Om de materiële impact op de getroffen gemeenschappen te beheren en de kansen te maximaliseren en tegelijkertijd de risico's te minimaliseren, hanteert Atenor de volgende benaderingen:

- Raadpleging van de gemeenschap: zie S3-2 hierboven.
- Integratie van betaalbare woningen: Atenor integreert steeds meer betaalbare woningen in zijn projecten om tegemoet te komen aan de behoeften van verschillende segmenten van de lokale bevolking. Een voorbeeld hiervan is het project City Dox in Brussel, waar Atenor 99 geconventioneerde appartementen aanbiedt in samenwerking met CityDev, en na de blokverkoop van Lot 5 aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zullen 171 sociale appartementen worden aangeboden aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Bijna een derde van alle appartementen van de City Dox-wijk zijn dus betaalbare woningen.
- Investering in sociale infrastructuur: bij elk van zijn projecten zorgt Atenor ervoor dat vanaf de ontwerpfase infrastructuur wordt voorzien

die toegankelijk is voor het publiek (groene ruimten, levendige benedenverdiepingen, vrijetijdsfaciliteiten) om het sociale weefsel van de gemeenschappen te versterken.

- Partnerschappen met filantropische organisaties om inclusievere en veerkrachtigere gemeenschappen te creëren en sociale initiatieven te steunen die de hele gemeenschap ten goede komen. Zo steunt Atenor organisaties die dakloosheid en armoede bestrijden of via streetart of andere kortstondige evenementen bijdragen aan de levendigheid van de wijken.

Op het niveau van het bedrijf wordt een budget van € 10 cent/m² per project besteed aan initiatieven met een sociale impact. Als concreet voorbeeld heeft Atenor in Brussel steun geboden aan een veertigtal asielzoekers in een van zijn gebouwen in de Wetstraat. Atenor heeft de herhuisvestingskosten voor een periode van vier maanden ten laste genomen, in afwachting van een oplossing van de bevoegde overheden. Het totale budget voor deze actie bedraagt € 250.000.

MAATSTAVEN EN DOELEN

S3-5 – DOELEN WAT BETREFT HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE NEGATIEVE IMPACTS, HET BEVORDEREN VAN POSITIEVE IMPACTS EN HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE RISICO'S EN KANSEN

3.9 ESRS S4_CONSUMENTEN EN EINDGEBRUIKERS

S4-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN CONSUMENTEN EN EINDGEBRUIKERS

Atenor hecht veel belang aan het welzijn van de gebruikers van zijn gebouwen en stelt hun tevredenheid en hun comfort centraal. Dit blijkt uit de inspanningen van Atenor om zijn kantoorgebouwen vooraf te certificeren volgens de WELL-norm, een benadering die zijn engagement onderstreept om ruimten aan te bieden die niet alleen de gezondheid en het welzijn van de gebruikers bevorderen, maar

ook voldoen aan de hoogste ecologische en sociale eisen.

Het welzijn van de gebruikers is een prioriteit die niet alleen een ethisch engagement vertegenwoordigt, maar zich ook vertaalt in tastbare voordelen voor zowel de gebruikers als voor Atenor. Door werkruimten aan te bieden die het comfort en de levenskwaliteit maximaliseren, minimaliseert Atenor immers reputatierisico's en marketingproblemen, waardoor de tevredenheid van de gebruikers wordt omgezet in een aanzienlijk concurrentievoordeel. Tevreden gebruikers zijn synoniem voor meer loyaliteit en kunnen de perceptie van Atenor positief beïnvloeden.



Wat de mobiliteit van de gebruikers betreft, erkent Atenor het belang van een strategische locatie van de gebouwen. We streven ernaar om locaties te vinden die gemakkelijk toegankelijk en bereikbaar zijn en anticiperen daarbij op de behoeften en de voorkeuren van de gebruikers. Deze benadering, die verre van alleen reactief is, stelt Atenor in staat om waardevolle deskundigheid te ontwikkelen bij de keuze van zijn projecten, wat een duurzaam concurrentievoordeel oplevert. Door al bij de verwerving van de terreinen rekening te houden met de mobiliteit, wil Atenor niet alleen de aantrekkelijkheid van zijn projecten verhogen, maar ook de restwaarde ervan maximaliseren, waardoor het risico op een daling van de restwaarde als gevolg van een gebrek aan interesse of marketingmoeilijkheden wordt verminderd.

Door de nadruk te leggen op het welzijn en de mobiliteit van de gebruikers, geeft Atenor blijk van een holistische benadering die de ESG-principes in de kern van zijn strategie integreert, waardoor uitdagingen worden omgezet in kansen om zich te onderscheiden op de vastgoedmarkt.

WELL-norm



MAATSTAVEN EN DOELEN

S4-5 – DOELEN WAT BETREFT HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE NEGATIEVE IMPACTS, HET BEVORDEREN VAN POSITIEVE IMPACTS EN HET BEHEERSEN VAN MATERIËLE RISICO'S EN KANSEN

De WELL-norm is een toonaangevende certificering die de prestaties van gebouwen beoordeelt door zich te richten op tien belangrijke categorieën met een directe impact op de gezondheid en het welzijn van de gebruikers: lucht, water, voedsel, licht, beweging, thermisch comfort, akoestisch comfort, materialen, psychologische ondersteuning en gemeenschap. Door aan deze criteria te voldoen, streeft Atenor ernaar een werkomgeving te creëren die de fysieke en mentale gezondheid ondersteunt, evenwichtige voeding en fysieke activiteit stimuleert en akoestisch, thermisch en visueel comfort biedt. Deze holistische benadering draagt bij aan een hogere productiviteit, minder ziekteverzuim en een groter algemeen gevoel van tevredenheid op het werk.

In de context van Atenor vertegenwoordigt de voorafgaande WELL-certificering van zijn gebouwen een tastbaar engagement voor het welzijn van de gebruikers, waardoor een direct antwoord wordt geboden op potentiële reputatierisico's en uitdagingen in verband met de gezondheid en het comfort op de werkplek.

3.10 ESRS G1_ZAKELIJK GEDRAG

G1-1 – BELEID TEN AANZIEN VAN ZAKELIJK GEDRAG EN BEDRIJFSCULTUUR

De governancethema's worden uiterst nauwkeurig behandeld, met name in het Corporate Governance & Duurzaamheidscharter van Atenor en in de Gedragscode voor leveranciers. Deze documenten, die beschikbaar zijn op onze website, illustreren het sterke engagement van Atenor om hoge normen

te handhaven op het gebied van bedrijfsethiek, verantwoord inkopen, communicatie en transparantie. Op basis van deze kaders zorgt Atenor ervoor dat ethische en verantwoorde praktijken worden toegepast in de hele organisatie en waardeketen, wat zijn engagement voor een voorbeeldige corporate governance onderstreept.

EESG-strategie	Prestatie-indicatoren	Doelstelling	Doeljaar	Resultaat 2022	Resultaat 2023
3. Uitgebreid bestuur					
3.1 Zorgen voor duidelijke en transparante informatie	De Corporate Sustainability Reporting Directive implementeren	100%	2026	10%	50%
3.2 Duurzaamheid integreren in het beloningsbeleid	Een collectieve bonus invoeren gekoppeld aan de ESG-prestaties van het jaar	100%	2024	20%	50%
3.3 Een evenwichtig beslissingsproces organiseren	Continue verbetering van de dialoog met de stakeholders	100%	jaarlijks	100%	100%
3.5 Streven naar internationale uitstraling	De organisatie van architectuurwedstrijden voortzetten en de internationale erkenning van de projecten en het bedrijf stimuleren	-	jaarlijks	-	-

Informatie bij de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) voor de Europese taxonomie

I.	INLEIDING	80
II.	TOEPASSING OP DE ACTIVITEITEN VAN ATENOR	81
III.	AANDEEL VAN DE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN VAN ATENOR	82
III.1.	Berekening van de inaanmerkingkoming	82
III.1.1.	In aanmerking komende omzet	82
III.1.2.	In aanmerking komende CapEx	82
III.1.3.	In aanmerking komende OpEx	82
IV.	AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE ACTIVITEITEN VAN ATENOR	84
IV.1.	Proces voor de controle van de afstemming	84
IV.1.1.	Technische screeningcriteria	85
IV.1.2.	Minimale sociale waarborgen	87
IV.2.	Aandeel van de afgestemde omzet	89
IV.2.1.	Grondslag voor financiële verslaggeving	89
IV.2.2.	Contextinformatie	90
IV.2.3.	Definitie van de teller en de noemer	90
IV.2.4.	Aanvullende informatie	90
IV.3.	AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE CAPEX	91
IV.3.1.	Grondslag voor financiële verslaggeving	91
IV.3.2.	Contextinformatie	91
IV.3.3.	Definitie van de teller en de noemer	92
IV.4.	AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE OPEX	92
IV.4.1.	Grondslag voor financiële verslaggeving	92
IV.4.2.	Contextinformatie	92
IV.4.3.	Definitie van de teller en de noemer	93
V.	CONCLUSIE	93



Square 42, Belval

I. INLEIDING

De Europese taxonomie is een classificatiesysteem om ecologisch duurzame activiteiten te identificeren, met name activiteiten die de klimaatverandering niet verergeren. In overeenstemming met de doelstellingen van de Europese Green Deal die in 2019 werd gelanceerd, vormt de Europese taxonomie een belangrijk onderdeel van de strategie van de Europese Unie om tegen 2050 koolstofneutraliteit te bereiken.

Om de robuustheid en de wetenschappelijke soliditeit van deze classificatie te waarborgen, heeft de Europese Commissie een groep onafhankelijke deskundigen belast met het vaststellen van de criteria om de milieuprestaties van een bepaalde economische activiteit te beoordelen opdat ze voldoende zouden zijn om tegen 2050 klimaatneutraliteit te bereiken. In juni 2020 hebben het Europees Parlement en de lidstaten de Taxonomieverordening aangenomen, waarin criteria zijn vastgesteld voor verschillende economische activiteiten, waaronder de bouw- en vastgoedsector.

De 'gedelegeerde handeling klimaat' werd gepubliceerd op 9 december 2021 en is van toepassing sinds 1 januari 2022. Deze handeling heeft betrekking op activiteiten die substantieel bijdragen aan de doelstellingen van mitigatie van klimaatverandering en adaptatie aan klimaatverandering in het kader van de EU-taxonomie. Bovendien is de op 21 november 2023 gepubliceerde 'gedelegeerde handeling milieu' sinds 1 januari 2024 van toepassing. Deze handeling omvat activiteiten die substantieel bijdragen aan de vier milieudoelstellingen.

Economische activiteiten die onder het toepassingsgebied van de Taxonomieverordening vallen, zogenaamde 'in aanmerking komende activiteiten', worden beoordeeld op hun milieu-impact op basis van criteria die in de gedelegeerde handelingen van de taxonomie zijn gespecificeerd. Om vanuit het oogpunt van de taxonomie als duurzaam te worden beschouwd, moet de activiteit substantieel bijdragen aan minstens een van de

zes geïdentificeerde doelstellingen, zonder ernstige afbreuk te doen aan de andere vijf doelstellingen. Deze doelstellingen zijn:

- Mitigatie van klimaatverandering
- Adaptatie aan klimaatverandering
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen
- Transitie naar een circulaire economie
- Preventie en bestrijding van verontreiniging
- Bescherming en herstel van de biodiversiteit en de ecosystemen

De activiteit moet tegelijkertijd voldoen aan de 'minimale sociale waarborgen' inzake mensenrechten en arbeidsrecht.

De Taxonomieverordening is een cruciale mijlpaal voor de doelstelling van de EU om tegen 2050 klimaatneutraliteit te bereiken. De vastgoedsector wordt geïdentificeerd als voor de taxonomie in aanmerking komend via de volgende drie doelstellingen: mitigatie van klimaatverandering, adaptatie aan klimaatverandering en transitie naar een circulaire economie. Ze benadrukken de belangrijke rol van de vastgoedsector, een vitaal onderdeel van de economie, om te evolueren naar een koolstofarme en klimaatveerkrachtige toekomst.

Atenor heeft vrijwillig de rapportagevereisten van de gedelegeerde handeling rapportage (Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178) krachtens artikel 8 van de EU-taxonomieverordening (Verordening (EU) 2020/852) geïmplementeerd.

Dit jaarverslag beschrijft de inaanmerkingkoming van Atenor voor de taxonomie, zijn afstemming op de taxonomie en de berekening van de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's). Het is belangrijk op te merken dat dit verslag louter op vrijwillige basis wordt opgesteld omdat Atenor niet onder het toepassingsgebied van Richtlijn 2014/95/EU met betrekking tot de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit (NFRD) valt.

Om deze benadering te ondersteunen, heeft Atenor voor elk van zijn projecten in ontwikkeling een beoordeling laten uitvoeren door onafhankelijke derden. Deze beoordeling volgt de technische screeningcriteria van de gedelegeerde handeling klimaat (Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139) en de aanvullende gedelegeerde handeling (Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/1214) in verband met de eerste milieudoelstelling van artikel 9 van de Taxonomieverordening, namelijk 'mitigatie van klimaatverandering'. Het bedrijf heeft zijn

methodologie en zijn analysehypothesen ook vrijwillig voorgelegd aan een onafhankelijke derde.

Atenor is actief in de duurzame vastgoedontwikkeling en is enthousiast over deze nieuwe verordening. Sinds 2021 verbindt Atenor zich er immers toe om de specifieke criteria van de taxonomie toe te passen bij al zijn ontwikkelingsprojecten. Deze evolutie werd vergemakkelijkt door een duurzaamheidsbeleid dat al strikt werd toegepast bij zijn projecten.

II. TOEPASSING OP DE ACTIVITEITEN VAN ATENOR

Als vastgoedontwikkelaar kunnen de belangrijkste in aanmerking komende activiteiten van Atenor, volgens de classificatie van de taxonomie voor de inkomsten, in twee afzonderlijke groepen worden ingedeeld:

- **7.1 'Bouw van nieuwe gebouwen':** Atenor is actief in de ontwikkeling van al dan niet voor bewoning bestemde projecten, met het oog op verkoop op een later tijdstip.
- **7.2 'Renovatie van bestaande gebouwen':** Atenor renoveert ook gebouwen die de drempelwaarden voor 'ingrijpende renovaties' overschrijden, zoals bepaald door de lokale bouwvoorschriften.

Deze beweringen worden bevestigd door de NACE-codes van Atenor: 'Ontwikkeling van residentiële bouwprojecten' (NACEBEL 41.101) en 'Ontwikkeling van niet-residentiële bouwprojecten' (NACEBEL 41.102).

Naast deze twee hoofdcategorieën valt ook een andere nevenactiviteit van Atenor, uitzonderlijk voor het bedrijf, onder de classificatie van de taxonomie wat de uitgaven betreft:

- **7.4 'Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen)':** Atenor heeft in 2023 apparatuur en diensten gekocht die verband houden met activiteiten om de broeikasgasemissies te verminderen.

Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie, gepubliceerd op 6 juli 2021, vult de Taxonomieverordening aan door het toepassingsgebied, de methodologie en de rapportagevereisten voor financiële en niet-financiële bedrijven te specificeren met betrekking tot het aandeel van ecologisch duurzame economische activiteiten in hun bedrijfsactiviteiten, investeringen of kredietverlening. De inspanningen van Atenor om zijn inaanmerkingkoming vast te stellen en zo de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) af te stemmen, zijn in overeenstemming met deze verordening.

Sinds 2021 verbindt Atenor zich er immers toe om de specifieke criteria van de taxonomie toe te passen bij al zijn ontwikkelingsprojecten.

III. AANDEEL VAN DE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN VAN ATENOR

In de eerste stappen van de implementatie van de taxonomie moeten bedrijven de activiteiten identificeren die tot de categorie 'in aanmerking komend' behoren, in overeenstemming met de gedelegeerde handelingen van de taxonomie. Om aan deze vereiste te voldoen, moeten drie kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) worden gerapporteerd, die het aandeel van in aanmerking komende activiteiten aangeven in verhouding tot de omzet van het bedrijf, de kapitaaluitgaven ('CapEx') en de operationele uitgaven ('OpEx').

In 2022 heeft Atenor het percentage omzet, CapEx en OpEx meegedeeld dat in aanmerking kwam voor en was afgestemd op de taxonomie volgens de verordening en de beschikbare teksten. Sindsdien heeft de EU echter een aantal verduidelijkingen gepubliceerd in de vorm van FAQ, die enkele wijzigingen in de methodologie hebben aangebracht. De voornaamste verschillen in interpretatie van Atenor zijn enerzijds de uitsluiting van alle transacties die worden geboekt volgens de vermogensmutatiemethode (partnerschappen) en anderzijds de transacties gerealiseerd door overdracht van aandelen. Met betrekking tot de CapEx en de OpEx is het in aanmerking komende aandeel beperkt tot de definities van de taxonomie en de verduidelijkingen in de FAQ die in 2023 werden gepubliceerd. Deze wijzigingen hebben ons ertoe gebracht om het in aanmerking komende percentage dat in 2022 werd gerapporteerd, te verlagen.

III.1. BEREKENING VAN DE IN AANMERKINGKOMING

Overeenkomstig de vermelde gedelegeerde verordening volgt de bepaling van de totale omzet, de totale CapEx en de totale OpEx de internationale standaarden voor financiële verslaglegging (IFRS) toegepast op de activiteiten van Atenor, in overeenstemming met de jaarrekening.

Alleen de volledig geconsolideerde bedrijven in het toepassingsgebied worden in aanmerking genomen

en de KPI's worden gerapporteerd op basis van de IFRS (de proportioneel geconsolideerde bedrijven worden niet opgenomen).

III.1.1. IN AANMERKING KOMENDE OMZET

Om het aandeel van de in aanmerking komende omzet voor Atenor te bepalen, werd een beoordeling van de inkomstencategorieën uitgevoerd, in overeenstemming met de kwalitatieve beschrijving van de activiteiten beschreven in de gedelegeerde handelingen klimaat en milieu. Van de vermelde inkomstencategorieën werd een vooronderzoek van alle entiteiten van Atenor op basis van de NACE-codes (hierboven toegelicht) en een analyse van de aard van de inkomsten uitgevoerd. De resultaten tonen aan dat de inkomsten uit de ontwikkeling van projecten (inkomsten uit de bouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen) worden beschouwd als voor de taxonomie in aanmerking komend.

- De noemer (totale omzet) omvat de inkomsten uit projectontwikkelingen en de huurinkomsten.
- De teller (in aanmerking komende omzet) omvat alle inkomsten die als voor de taxonomie in aanmerking komend worden beschouwd. Bij de publicatie van het jaarverslag 2022 werden de inkomsten uit projecten in partnerschap meegenomen in de berekening om de activiteiten van Atenor beter te weerspiegelen. De omzet uit projecten in partnerschap (vermogensmutatie) mag echter niet in dit verslag worden opgenomen, overeenkomstig de richtsnoeren van de gedelegeerde handelingen. Om de coherentie met het vorige verslag te behouden, stelt Atenor dus ook aanvullende informatie voor de berekening van de omzet 2023 voor, inclusief de inkomsten uit partnerschappen.

III.1.2. IN AANMERKING KOMENDE CAPEX

Om het in aanmerking komende aandeel van de CapEx van Atenor te bepalen, werd een beoordeling van de

investeringscategorieën uitgevoerd overeenkomstig de kwalitatieve definities van de activiteiten beschreven in de gedelegeerde handelingen klimaat en milieu. Er moet worden opgemerkt dat alleen de CapEx in verband met vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en immateriële vaste activa als voor de taxonomie in aanmerking komend worden beschouwd.

- De noemer (totale CapEx) omvat de CapEx met betrekking tot vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en immateriële vaste activa.
- De teller (in aanmerking komende CapEx) omvat de investeringsgerelateerde uitgaven die verband houden met het toepassingsgebied van de taxonomie.

In 2022 omvatte een bredere visie de uitgaven voor de duurzame ontwikkeling van projecten. Gezien de bovenvermelde verduidelijkingen en de publicatie van FAQ over de taxonomie worden deze uitgaven niet meer in aanmerking genomen in de berekening voor 2023.

III.1.3. IN AANMERKING KOMENDE OPEX

De gedelegeerde verordening vereist dat de in de noemer gerapporteerde OpEx beperkt blijven tot de kosten voor renovatie, onderhoud en reparatie van gebouwen, leaseovereenkomsten van korte duur, onderzoeken ontwikkeling en andere OpEx-kosten. De OpEx van Atenor zijn geconsolideerd in andere categorieën dan die welke in het toepassingsgebied van deze verordening zijn gedefinieerd. Daarom was voor de berekening van de totale OpEx een bottom-up benadering nodig die niet was gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Op basis van de jaarrekeningen van de dochterondernemingen en de analytische uitsplitsingen heeft Atenor de in aanmerking komende OpEx geïdentificeerd, waarvan twee hoofdcategorieën werden opgenomen: leaseovereenkomsten van korte duur (volgens IFRS 16) en onderzoek en ontwikkeling (Archilab).

- De noemer (totale OpEx) omvat de directe niet-geactiveerde kosten die betrekking hebben op onderzoek en ontwikkeling, renovatie van gebouwen, leaseovereenkomsten van korte duur, onderhoud en reparatie.
- De teller (in aanmerking komende OpEx) omvat de op de taxonomie afgestemde uitgaven voor leaseovereenkomsten van korte duur (IFRS 16) en de uitgaven voor opleiding en onderzoek en ontwikkeling (Archilab).

In 2022 omvatte een bredere visie de projectontwikkelingsuitgaven. Gezien de bovenvermelde verduidelijkingen en de publicatie van FAQ over de taxonomie worden deze uitgaven niet meer in aanmerking genomen in de berekening voor 2023.

IV. AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE ACTIVITEITEN VAN ATENOR

De tweede fase van de toepassing van de taxonomie omvat de beoordeling en de rapportage van het percentage duurzame of 'afgestemde' activiteiten. Hiervoor moeten drie kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) worden gerapporteerd: het percentage afgestemde activiteiten in de omzet, de kapitaaluitgaven (CapEx) en de operationele uitgaven (OpEx) van het bedrijf. Het boekjaar 2022 was het eerste jaar waarin Atenor afstemmingscijfers heeft verstrekt.

Deze cijfers voor de afstemming op de taxonomie werden berekend volgens de modellen die door de Europese Commissie zijn vastgesteld. Deze berekeningen omvatten alle activiteiten van Atenor, met inbegrip van die van zijn dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen. De cijfers voor de afstemming op de taxonomie werden specifiek berekend op basis van de in aanmerking komende activiteiten, zoals uiteengezet in het vorige hoofdstuk 'III. Aandeel van de in aanmerking komende activiteiten van Atenor'. Er werden twee consolidatiemethodologieën toegepast: de volledig geconsolideerde activa volgens de IFRS-boekhoudnormen zoals verplicht vereist en, voor het gedeelte van de aanvullende informatie, de activa verkocht via overdrachten van aandelen of geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode, dit omvat dus de entiteiten onder gezamenlijke controle. Deze benadering heeft tot doel de afstemming te erkennen van de activa van de portefeuille van Atenor die niet worden geboekt volgens de integrale consolidatiemethodologie van de IFRS.

Voor de afstemming op de doelstellingen van de Green Deal is het essentieel om te beoordelen of de projecten in ontwikkeling van Atenor in overeenstemming zijn met de vastgestelde taxonomie. Deze projecten lopen vaak over meerdere jaren en omvatten diverse financiële verrichtingen en transacties, waarvan sommige kunnen gebeuren vóór de voltooiing van de bouw en/of de renovatie. Om deze complexiteit aan te pakken, heeft Atenor een systeem ingevoerd voor de opvolging van

de afstemming van zijn projecten. Dit systeem vergemakkelijkt de beoordeling van de afstemming van de projecten in kritieke fasen van de ontwikkeling, ondersteund door verifieerbaar bewijsmateriaal. Deze benadering wordt versterkt door de FAQ van de Europese Commissie, gepubliceerd op 20 oktober 2023, die relevante verduidelijkingen bieden voor de afstemming van de projecten.

IV.1. PROCES VOOR DE CONTROLE VAN DE AFGSTEMMING

Met betrekking tot de activiteiten 7.1 Bouw van nieuwe gebouwen en 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen worden de projecten beheerd en gecontroleerd om de milieu- en sociale prestaties van het gebouw te bereiken door:

- de Project Manager (dagelijks) onder toezicht van de International Executive en de Uitvoerend Directeur;
- het Uitvoerend Comité (vergadert ongeveer zes keer per jaar);
- de ESG-werkgroep (verzamelt minstens vijf keer per jaar informatie);
- de Raad van Bestuur (wordt ongeveer vijf keer per jaar geïnformeerd).

De projecten van Atenor worden alleen beschouwd als 'afgestemd' op de taxonomie van de Europese Unie als ze voldoen aan de criteria van de vier afzonderlijke fasen zoals vermeld in het ESG-beheersysteem (milieu, maatschappij en governance) van Atenor. Deze fasen omvatten de verwerving, het ontwerp, de aanbesteding en tot slot de bouw en de oplevering. Een belangrijk aspect van dit proces is de implementatie van een rigoureu systeem waarbij aan het einde van elke fase een volledige controle wordt uitgevoerd.

Voor elk van de ontwikkelingsfasen (verwerving, ontwerp, aanbesteding, bouw en oplevering) wordt een reeks specifiek bewijsmateriaal samengesteld om aan te tonen dat het project is afgestemd op

de technische screeningcriteria van de taxonomie. In de verwervingsfase wordt het project, ondanks de naleving van verschillende criteria, nog niet ingedeeld onder de afstemmingscategorieën. In dit stadium is er immers onvoldoende informatie om de afstemming van het project nauwkeurig te beoordelen.

Tijdens de ontwerpfase (die leidt tot de indiening van de bouwvergunning) kan voldoende bewijsmateriaal worden geleverd om te bepalen of het project is afgestemd op de technische screeningcriteria. Wanneer het ontwerpteam een gedetailleerd en volledig project heeft uitgewerkt, kunnen immers simulaties worden uitgevoerd met betrekking tot het energieverbruik, de levenscyclusanalyse (LCA) en de beoordeling van de klimaatrisico's. Deze studies bieden een redelijke garantie dat het project na de bouw in staat zal zijn om het bewijsmateriaal te leveren dat is vereist volgens de technische screeningcriteria van de taxonomie.

Het volledige prestatiebeoordelingskader wordt gedetailleerd beschreven in het document 'ESG-beheersysteem van Atenor'. Deze methodologie, die door een onafhankelijke derde werd onderzocht voor een beoordeling van de geschiktheid van de processen van Atenor, dient als ernstige referentie voor de beoordeling van de afstemming van de projecten van Atenor op de technische screeningcriteria, zoals weerspiegeld in de KPI's.

Voor alle projecten in ontwikkeling van Atenor wordt de afstemming op de technische screeningcriteria bevestigd door een beoordeling van een onafhankelijke derde. In de volgende fasen (aanbesteding, bouw, oplevering) wordt het bewijsmateriaal zorgvuldig verzameld, gecontroleerd en gearhiveerd om een continue naleving tot aan de uiteindelijke oplevering te garanderen.

Voor de activiteit 7.4 Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen) is het proces sneller. Deze activiteit is uitzonderlijk voor 2023 en valt niet onder de kernactiviteiten van Atenor. Bovendien worden de relevante gegevens en de updates over de voortgang rechtstreeks meegedeeld aan het Uitvoerend Comité.

IV.1.1. TECHNISCHE SCREENINGCRITERIA

Substantiële bijdrage

Voor zijn ontwikkelingsactiviteiten, namelijk '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen' en '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen', dragen de ontwikkelingen van Atenor substantieel bij aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering door middel van diverse maatregelen, bijvoorbeeld:

- De BEN-normen voor energie-efficiëntie overtreffen: de projecten van Atenor voor '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen' streven ernaar de vereisten voor bijna-energie neutrale gebouwen (BEN) te overtreffen, door een vraag naar primaire energie te bereiken die minstens 10% lager is dan de nationale drempelwaarden. Deze inspanning onderstreept het engagement van Atenor om het energieverbruik van zijn projecten te verminderen en zo rechtstreeks bij te dragen aan de vermindering van de broeikasgasemissies veroorzaakt door het energiegebruik in de gebouwen.
- Wat '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen' betreft, laten de projecten in ontwikkeling een vermindering van de vraag naar primaire energie (PED) toe van minstens 30%. De initiële vraag naar primaire energie en de geraamde verbetering zijn gebaseerd op een gedetailleerde studie van het gebouw, een door een geaccrediteerde onafhankelijke deskundige uitgevoerde energieaudit of een andere transparante en evenredige methode, en zijn gevalideerd door middel van een energieprestatiecertificaat in de opleveringsfase.
- Strenge tests van de luchtdichtheid en de thermische integriteit: Atenor heeft protocollen voor de luchtdichtheid en de thermische integriteit in zijn nieuwe gebouwontwikkelingen geïmplementeerd. Ze zorgen ervoor dat voor elk project hoge normen voor energie-efficiëntie worden gehandhaafd, waardoor de operationele koolstofvoetafdruk aanzienlijk wordt verminderd dankzij minimaal energieverlies bij verwarming en koeling.
- Beleid inzake levenscyclusanalyse (LCA) en berekening van het aardopwarmingsvermogen (GWP): voor de projecten in ontwikkeling van Atenor wordt het GWP berekend in elke fase van de levenscyclus van het gebouw. Daarnaast heeft Atenor ambitieuze doelstellingen vastgesteld om

de koolstofvoetafdruk van het bouwproces en de gebruikte materialen te beperken (zie ESRS E1).

Deze criteria worden beoordeeld voor alle projecten in ontwikkeling, in overeenstemming met de criteria voor een substantiële bijdrage aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering. De andere vijf doelstellingen worden beoordeeld volgens de DNSH-criteria ('geen ernstige afbreuk doen') van de taxonomie.

Voor de doelstelling van adaptatie aan klimaatverandering wordt een grondige risico- en kwetsbaarheidsanalyse uitgevoerd voor alle verwervingen en nieuwe ontwikkelingen van Atenor. Hoewel de activiteitensector van Atenor zich potentieel kan kwalificeren voor een substantiële bijdrage aan de adaptatie aan klimaatverandering, werd deze benadering niet gehanteerd omdat deze activiteiten niet als faciliterend worden beschouwd. Specifiek voert Atenor beoordelingen van de klimaatrisico's en -kwetsbaarheden uit vóór de verwerving en ook tijdens de volledige ontwerp- en bouwfasen, waardoor de veerkracht van het project zelfs in de minst gunstige scenario's wordt gegarandeerd.

Het is belangrijk om ervan uit te gaan dat de projecten in ontwikkeling van Atenor een zeer beperkte energieafhankelijkheid hebben, waardoor ze intrinsiek veerkrachtig zijn tegen fysieke klimaatrisico's zoals hitte- en/of koudegolven en temperatuurvariabiliteit. De risico- en kwetsbaarheidsbeoordelingen richten zich op zowel chronische als acute klimaatrisico's. Bijgevolg worden de projecten van Atenor beoordeeld aan de hand van de DNSH-criteria in de context van de adaptatie aan klimaatverandering.

De Europese Commissie heeft op 27 juni 2023 de gedelegeerde handeling milieu ingevoerd. Deze handeling maakt deel uit van de Taxonomieverordening en specificeert de technische screeningcriteria voor verschillende milieudoelstellingen, met inbegrip van de transitie naar een circulaire economie, voor de activiteiten '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen' en '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen'. Rekening houdend met de recente invoering van deze verordening voorziet Atenor om deze doelstelling in de toekomst als een substantiële bijdrage te integreren. Er is echter meer verduidelijking nodig over bepaalde aspecten,

dus heeft Atenor in dit verslag gekozen voor een conservatieve benadering door de vastgestelde DNSH-criteria te behouden.

Deze criteria omvatten de recycling of het hergebruik van minstens 70% van het bouwafval en een beoordeling van de aanpasbaarheid en de demonteerbaarheid van gebouwen. Zo zijn de projecten van Atenor ontworpen om hulpbronnenefficiënter, aanpasbaar, flexibel en demonteerbaar te zijn om hergebruik en recycling mogelijk te maken.

Voor de activiteit 7.4, die betrekking heeft op de installatie, het onderhoud en de reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen), is het controleproces aangepast om een substantiële bijdrage aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering te benadrukken. De installatie ondersteunt immers rechtstreeks de vermindering van de broeikasgasemissies.

Wat de milieudoelstellingen (duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen, preventie en bestrijding van verontreiniging, bescherming en herstel van de biodiversiteit en de ecosystemen) betreft, worden de DNSH-criteria dus behouden voor de activiteiten onder '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen' en '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen'. Net als voor de andere doelstellingen wordt het bewijsmateriaal voor de afstemming verzameld tijdens de ontwikkeling van het project en kan het project alleen als 'afgestemd' worden geclassificeerd als alle bewijsmateriaal voor elk van de voltooide fasen is geleverd.

Geen ernstige afbreuk doen ('DNSH')

Aangezien de 'substantiële bijdrage' van de projecten van Atenor de mitigatie van klimaatverandering is, omvatten de DNSH-criteria voor de andere doelstellingen het volgende:

- Adaptatie aan klimaatverandering: de activiteiten moeten ervoor zorgen dat ze de adaptatie-inspanningen niet negatief beïnvloeden. Dit houdt in dat bij het ontwerp en de exploitatie van de activiteiten rekening wordt gehouden met de huidige en toekomstige klimatologische omstandigheden, dat de weerbaarheid tegen klimaatrisico's wordt gewaarborgd en dat de

klimaatkwetsbaarheid van andere entiteiten of ecosystemen niet toeneemt.

- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen: de activiteiten mogen de watervoorraden niet aanzienlijk aantasten. Ze moeten een duurzaam gebruik bevorderen dat de beschikbaarheid van water op lange termijn in kwantiteit en kwaliteit garandeert. De activiteiten mogen niet leiden tot aantasting van waterlichamen of schade aan mariene ecosystemen.
- Transitie naar een circulaire economie: de activiteiten moeten de transitie naar een circulaire economie ondersteunen, waarbij de waarde van producten, materialen en hulpbronnen in de economie zo lang mogelijk wordt behouden. Dit houdt in dat de afvalproductie tot een minimum wordt beperkt, dat recycling en hergebruik worden bevorderd en dat de bredere doelstellingen voor afvalpreventie en -recycling niet worden geschaad.
- Preventie en bestrijding van verontreiniging: de activiteiten mogen niet leiden tot een significante toename van de verontreiniging. Dit omvat de preventie van het vrijkomen van verontreinigende stoffen in de lucht, het water of de bodem en het milieuvriendelijk beheren en verwerken van afval. De activiteiten moeten voldoen aan de beste praktijken en de normen voor emissie- en afvalbeheer.
- Bescherming en herstel van de biodiversiteit en de ecosystemen: de activiteiten mogen de biodiversiteit niet aanzienlijk schaden. Ze moeten bijdragen aan de bescherming en het duurzame beheer van natuurlijke hulpbronnen en ecosystemen en de vernietiging, de versnippering en de aantasting van habitats voorkomen. Dit omvat ook het vermijden van een negatieve impact op beschermde gebieden of gebieden met een hoge biodiversiteitswaarde. Het is belangrijk op te merken dat dit criterium niet relevant is voor de activiteit '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen'.

Met betrekking tot de specifieke activiteit '7.4 Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen)' is de doelstelling van adaptatie aan klimaatverandering ook relevant onder het DNSH-principe.

Alle activiteiten van Atenor respecteren de minimale sociale waarborgen, zoals hieronder beschreven, die garanderen dat alle activiteiten hoge normen voor maatschappelijke verantwoordelijkheid en ethisch gedrag handhaven.

IV.1.2. MINIMALE SOCIALE WAARBORGEN

Atenor erkent het belang van het naleven van internationale normen voor verantwoord zakelijk gedrag. Bij de uitvoering van zijn economische activiteiten verbindt het bedrijf zich ertoe om zich te houden aan de volgende elementen:

- OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen: Atenor stemt zijn activiteiten af op de principes die zijn uiteengezet in de OESO-richtlijnen en bevordert verantwoord zakelijk gedrag op gebieden zoals mensenrechten, ecologische duurzaamheid en corruptiepreventie.
- Leidende beginselen van de Verenigde Naties inzake bedrijfsleven en mensenrechten: het bedrijf integreert de leidende beginselen van de VN in zijn bedrijfspraktijken en legt de nadruk op de bescherming en de eerbiediging van de mensenrechten in al zijn activiteiten en toeleveringsketens.
- Fundamentele verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO): Atenor ondersteunt en eerbiedigt de principes en de rechten die zijn vastgelegd in de acht fundamentele verdragen die zijn omschreven in de verklaring van de IAO betreffende de fundamentele principes en rechten op het werk. Deze verdragen hebben betrekking op domeinen zoals vrijheid van vereniging, gedwongen arbeid, kinderarbeid en non-discriminatie op het werk.

De implementatie van de verantwoorde toeleveringsketen bij Atenor is gebaseerd op de ontwikkeling van sterke relaties met leveranciers die onze ESG-verbindenissen delen. We stellen duidelijke verwachtingen in onze Gedragscode voor leveranciers, die principes omvat die zijn afgeleid van internationale normen, waaronder de leidende beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten en de OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen.

De Gedragscode voor leveranciers is openbaar beschikbaar op de website van Atenor.

Centraal in het initiatief voor een verantwoorde toeleveringsketen van Atenor staat een robuust due-diligenceproces voor onze belangrijkste leveranciers. Dit proces wordt ondersteund door het gebruik van de oplossing Sedex, een platform dat zich toelegt op het verbeteren van ethische en verantwoorde bedrijfspraktijken in de wereldwijde toeleveringsketens. Het platform Sedex stelt Atenor in staat om sociale en milieuprestaties te beoordelen, te monitoren en te beheren, wat transparantie en traceerbaarheid biedt in onze toeleveringsketen.

Mensenrechten

Met betrekking tot de waarborgen voor de mensenrechten en de due diligence op het gebied van de werknemers legt Atenor een sterke nadruk op ethiek en eerbiediging van de mensenrechten, die worden beschouwd als kernwaarden binnen de Groep. Het bedrijf zet zich onvermoeibaar in voor de bescherming van de individuele rechten en de arbeidsrechten, zoals uiteengezet in het hoofdstuk over de mensenrechten en de arbeidsvoorwaarden. Atenor zorgt voor de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van zijn werknemers via gevestigde interne kaders.

Atenor is uitsluitend actief in landen die voldoen aan de vastgestelde normen voor de bescherming van de mensenrechten (meer bepaald de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk) en de risicobeoordeling van de Groep heeft geen materiële risico's geïdentificeerd die verband houden met schendingen van de mensenrechten binnen het personeelsbestand. Als voorzorgsmaatregel bestaan er echter interne procedures om te anticiperen op schendingen van de mensenrechten en de vrijheden van de werknemers, ze vast te stellen en ze te voorkomen. Deze procedures omvatten duidelijke regels tegen discriminatie, praktijken tegen pesterijen en intimidatie, en een klokkenluiderslijn voor alle werknemers. Atenor verzet zich actief tegen racisme, discriminatie en veroordelen en streeft naar een inclusieve werkomgeving. Atenor zet zich in voor een gezonde werkomgeving waarin de werknemers zich kunnen ontplooiën.

Atenor geeft ook prioriteit aan de bescherming van de mensenrechten in zijn waardeketen en pakt dit aan via een due-diligenceproces dat duurzaamheidsrisico's identificeert, inclusief sociale en mensenrechtenrisico's. Grote aanbestedingen worden bijvoorbeeld onderworpen aan een filterproces 'Ken uw partner'. Atenor streeft ernaar de waakzaamheid voortdurend te versterken en de procedures te consolideren om elke impact op de mensenrechten in zijn toeleveringsketen te identificeren, te voorkomen, te beperken en aan te pakken.

Corruptie

Atenor heeft robuuste interne mechanismen geïmplementeerd om te anticiperen en toezicht te houden op risico's in verband met corruptie of beïnvloeding en ze tegen te gaan. Deze mechanismen worden beschreven in het Corporate Governance & Duurzaamheidscharter van Atenor. Indien relevant volgen de werknemers een opleiding om situaties in verband met corruptie te identificeren en te onderscheiden, met een duidelijke communicatie van het nultolerantieprincipe van het bedrijf voor overtredingen.

Fiscaliteit

De fiscale complianceprocedure van Atenor omvat systematische documentatie-, rapportage- en verificatieprocessen om nauwkeurige en wettelijke financiële praktijken te garanderen. Dit impliceert een samenwerking met fiscaliteitsprofessionals om op de hoogte te blijven van wijzigingen in de fiscale regelgeving en om de naleving van de wettelijke vereisten te garanderen.

Eerlijke concurrentie

Devisie van Atenor op naleving van eerlijke concurrentie omvat duidelijke richtlijnen voor de werknemers over eerlijke bedrijfspraktijken en voortdurend toezicht om concurrentieverstorend gedrag te voorkomen. Dit beleid garandeert dat het bedrijf op een manier opereert die een gezonde concurrentie op de markt bevordert.

Voor alle lopende gerechtelijke procedures of geschillen waarbij de Groep betrokken is, heeft Atenor een interne opvolgingsmethodologie opgesteld om toezicht te houden op de relevante media en platformen. Atenor werd niet beschuldigd van of

veroordeeld voor schendingen van de mensenrechten, inbreuken op de antitrustregelgeving of corruptie. Bovendien werd Atenor nooit schuldig bevonden aan belastingontwijking in een van de landen waar het actief is.

IV.2. AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE OMZET



De door Atenor gerapporteerde cijfers voldoen strikt aan de criteria die in de relevante wetgeving zijn vastgelegd. De in aanmerking genomen cijfers zijn gerelateerd aan de bedrijfsinkomsten zoals beschreven in het financiële hoofdstuk van dit verslag. De ontwikkelingsactiviteiten van Atenor gerapporteerd onder de bedrijfsinkomsten in het financiële hoofdstuk komen voor 100% in aanmerking onder de categorieën '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen', '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen'. Het deel van de bedrijfsinkomsten is afgeleid van de inkomsten gegenereerd uit projecten die als 'afgestemd' worden gecategoriseerd, volgens de hierboven beschreven methodologie. Deze categorieën houden verband met de projectontwikkeling die de kernactiviteit van Atenor is en de berekening heeft dus rechtstreeks betrekking op de controle van de afstemming tijdens de waardecreatiecyclus.

Deze strikte benadering zorgt er dus voor dat de omzet die voor rapportage in aanmerking wordt genomen, strikt in overeenstemming is met de relevante boekhoudnormen en de wettelijke vereisten, wat het engagement van Atenor voor transparantie en naleving van de hoogste normen voor financiële rapportage in verband met zijn duurzame activiteiten weerspiegelt.

IV.2.1. GRONDSLAG VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Atenor voert complexe vastgoedtransacties uit waarbij de resultaten worden opgenomen volgens de contractuele verbintenissen enerzijds en volgens de mate van voltooiing anderzijds. De principes voor de opname van de inkomsten zijn van toepassing voor verrichtingen die worden gekwalificeerd als 'verkoop van activa' (IFRS 15) en 'verkoop van deelnemingen' (IFRS 10), alsook voor verkopen van gebouwen waarvan de bouw volledig is afgerond, die nog moeten worden gebouwd of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

In het licht van IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten) worden deze boekhoudprincipes toegepast voor de voorafgaande opname van de inkomsten rekening houdend met de specifieke kenmerken van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar of voor verkoopovereenkomsten met opname van de inkomsten op het moment van de effectieve overdracht van de risico's en de voordelen van de eigendom aan de koper.

De inkomsten worden opgenomen volgens de methode van het voltooiingspercentage of 'op een bepaald moment' volgens de prestatieverplichtingen in overeenstemming met IFRS 15 voor zover ze als definitief verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijkerwijs te verwachten lasten in verband met de verplichtingen van Atenor tegenover de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verhuur van het gebouw.

Overeenkomstig IFRS 15 §35 is de opname volgens de methode van het voortgangpercentage gebaseerd op de creatie of de verbetering van het goed waarover de koper de controle krijgt naarmate de creatie of de verbetering van het goed vordert.

De verkopen van opgeleverde gebouwen worden geregistreerd op een bepaald moment, dat overeenkomt met de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst. De verkopen van gebouwen in aanbouw worden opgenomen in functie van het voltooiingspercentage.

De investeringen geconsolideerd volgens de equitymethode zijn vennootschappen die onderworpen zijn aan een gezamenlijke controle in overeenstemming met IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures).

De inkomsten uit joint ventures worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Volgens deze methode worden de inkomsten geregistreerd in functie van het aandeel van de Groep in de niet-uitgekeerde winst of het niet-uitgekeerde verlies.

IV.2.2. CONTEXTINFORMATIE

Hoewel de EU-verordening inzake op de taxonomie afgestemde inkomsten strikt beperkt tot de inkomsten die worden opgenomen in overeenstemming met IAS 1.82(a), hebben de activiteiten van Atenor verschillende inkomstenstromen die worden opgenomen volgens de IFRS-regels:

- De overdrachten van activa worden opgenomen volgens IFRS 15.
- De overdrachten van aandelen worden opgenomen volgens IFRS 10.
- De investeringen op basis van de vermogensmutatiemethode worden opgenomen volgens IFRS 11.

Aangezien de volgens IFRS 10 en IFRS 11 opgenomen inkomsten buiten het verplichte toepassingsgebied vallen, rapporteert Atenor aanvullende informatie die alle in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep opgenomen inkomstenstromen omvat.

IV.2.3. DEFINITIE VAN DE TELLER EN DE NOEMER

De teller omvat de inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten en de huurinkomsten die zijn afgestemd op de taxonomie.

De noemer is het geconsolideerde totaal van de bedrijfsinkomsten van de Groep, met inbegrip van de ontwikkelingsinkomsten en de huurinkomsten, zoals gerapporteerd in de geconsolideerde resultatenrekening en gedefinieerd in artikel 2, punt 5, van Richtlijn 2013/34/EU. Het is belangrijk op te merken dat de omzet de inkomsten moet dekken die zijn opgenomen in overeenstemming met de internationale standaarden voor jaarrekeningen (IAS)

1, paragraaf 82(a), zoals aangenomen bij Verordening (EG) nr. 1126/2008 van de Commissie.

IV.2.4. AANVULLENDE INFORMATIE

Zoals eerder uiteengezet, om een volledig en genuanceerder inzicht te geven in de activiteiten van Atenor, bevat deze aanvullende KPI voor de omzet bijkomende elementen. Hoewel hij niet verplicht is, toont de KPI aspecten van partnerschapsactiviteiten en inkomsten uit aandelentransacties. Deze soorten inkomsten, die niet in de vorige verplichte KPI zijn opgenomen, worden geïntroduceerd om een dieper inzicht te geven in de bedrijfsactiviteiten van Atenor.

- De teller omvat de inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten gegenereerd door de overdracht van activa, de overdracht van aandelen, de huurinkomsten en de inkomsten van de entiteiten onder gezamenlijke controle die worden opgenomen via de vermogensmutatiemethode en die zijn afgestemd op de taxonomie.
- Voor de overdracht van aandelen zijn de in aanmerking genomen inkomsten de overeengekomen nettowaarde van het actief, op basis waarvan de prijs van de aandelen van de vennootschap werd vastgesteld in de aandelenkoopovereenkomst.
- Voor de inkomsten gegenereerd op basis van de vermogensmutatiemethode worden de inkomsten opgenomen die in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening zijn gerapporteerd. Het opgenomen inkomstenbedrag is het groepsaandeel in de investering.
- De noemer omvat alle inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten gegenereerd door de overdracht van activa, de overdracht van aandelen of de huurinkomsten.
- Voor de overdracht van aandelen zijn de in aanmerking genomen inkomsten de overeengekomen nettowaarde van het actief, op basis waarvan de prijs van de aandelen van de vennootschap werd vastgesteld in de aandelenkoopovereenkomst.
- Voor de inkomsten gegenereerd op basis van de vermogensmutatiemethode worden de inkomsten opgenomen die in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening zijn gerapporteerd. Het opgenomen inkomstenbedrag is het groepsaandeel in de investering.

IV.3. AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE CAPEX



De KPI voor de kapitaaluitgaven (CapEx) wordt gedefinieerd als het aandeel van de op de taxonomie afgestemde kapitaaluitgaven in de teller, onderverdeeld in drie categorieën (a-c) zoals gedefinieerd in de gedelegeerde verordening, gedeeld door de totale kapitaaluitgaven (in de noemer). De drie classificaties van de CapEx zijn de volgende:

- **Type A** : betrekking hebbend op activa of processen die verband houden met op de taxonomie afgestemde economische activiteiten (waarbij de omzet is afgestemd).
- **Type B** : deel uitmakend van een plan om op de taxonomie afgestemde economische activiteiten uit te breiden of om voor de taxonomie in aanmerking komende economische activiteiten af te stemmen op de taxonomie volgens de voorwaarden die in de gedelegeerde verordening zijn gespecificeerd (waarbij de omzet in aanmerking komt, maar niet is afgestemd).
- **Type C** : verband houdend met de aankoop van output van op de taxonomie afgestemde economische activiteiten en met individuele maatregelen die de doelactiviteiten in staat stellen om koolstofarm te worden of om bij te dragen aan verminderingen van broeikasgasemissies, op voorwaarde dat dergelijke maatregelen binnen 18 maanden uitgevoerd en operationeel zijn (waarbij de omzet niet in aanmerking komt en niet is afgestemd).

Voor 2023 heeft Atenor het aandeel van de op de taxonomie afgestemde CapEx voornamelijk in categorie B geïdentificeerd. De beschouwde CapEx hebben betrekking op de activiteit 7.4 Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen).

IV.3.1. GRONDSLAG VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Een materieel vast actief wordt in de jaarrekening opgenomen als het waarschijnlijk is dat de Groep er toekomstige economische voordelen uit zal halen en als de kosten van dit actief op betrouwbare wijze kunnen worden gewaardeerd.

De materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing van de bepalingen betreffende de afschrijving van activa (IAS 36) en de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16). De terreinen, de installaties en de machines die worden aangehouden met het oog op hun gebruik bij de productie van goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun aankoopwaarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijving en elk waardeverlies dat kan worden vastgesteld.

De aankoopwaarde omvat alle rechtstreeks te boeken lasten die nodig zijn opdat het actief de functie zou kunnen vervullen waarvoor het is bedoeld. De afschrijving wordt berekend op basis van de geraamde economische levensduur en wordt jaarlijks gewaardeerd, met aftrek van de restwaarde als deze aanzienlijk is.

De financieringskosten worden, indien van toepassing, geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden van IAS 23. De afschrijvingen worden lineair berekend over de geraamde gebruiksduur van de activa vanaf de datum waarop het actief klaar is voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, als deze aanzienlijk is. De afschrijving wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek 'Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)'.

IV.3.2. CONTEXTINFORMATIE

In 2023 heeft Atenor apparatuur en diensten gekocht in verband met '7.4 Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen verbonden aan gebouwen)', waardoor zijn activiteiten de broeikasgasemissies kunnen verminderen.

IV.3.3. DEFINITIE VAN DE TELLER EN DE NOEMER

Deze op de taxonomie afgestemde kapitaaluitgaven werden in de teller opgenomen. Alle kapitaaluitgaven van Atenor werden in aanmerking genomen voor de noemer.

IV.4. AANDEEL VAN DE AFGESTEMDE OPEX



De KPI voor de OpEx wordt gedefinieerd als het aandeel van de op de taxonomie afgestemde operationele uitgaven (afgestemde OpEx) in de teller, onderverdeeld in drie categorieën zoals gedefinieerd in de gedelegeerde verordening, gedeeld door de totale in aanmerking komende OpEx (in de noemer). De drie afstemmingsclassificaties van de OpEx zijn de volgende:

- **Type A** : betrekking hebbend op activa of processen die verband houden met op de taxonomie afgestemde economische activiteiten (waarbij de omzet is afgestemd).
- **Type B** : deel uitmakend van een investeringsplan om op de taxonomie afgestemde economische activiteiten uit te breiden of om voor de taxonomie in aanmerking komende economische activiteiten af te stemmen op de taxonomie binnen een vooraf bepaalde termijn die in de gedelegeerde verordening is gespecificeerd (waarbij de omzet in aanmerking komt, maar niet is afgestemd).
- **Type C** : verband houdend met de aankoop van output van op de taxonomie afgestemde economische activiteiten en met individuele maatregelen die de doelactiviteiten in staat stellen om koolstofarm te worden of om bij te dragen aan verminderingen van broeikasgasemissies, op voorwaarde dat dergelijke maatregelen binnen 18 maanden uitgevoerd en operationeel zijn

(waarbij de omzet niet in aanmerking komt en niet is afgestemd).

Atenor heeft het aandeel van de op de taxonomie afgestemde OpEx voornamelijk geïdentificeerd in de categorieën A en B. De beschouwde OpEx heeft betrekking op de activiteiten '7.1 Bouw van nieuwe gebouwen' en '7.2 Renovatie van bestaande gebouwen'. Om de kwaliteit van de projecten te verbeteren, voert Atenor een onderzoeks- en opleidingsprogramma uit via Archilab. Zo versterkt het zijn engagement om te voldoen aan de normen van de EU-taxonomie inzake duurzame bouwpraktijken en levert het een substantiële bijdrage aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering.

IV.4.1. GRONDSLAG VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De operationele uitgaven omvatten de rechtstreekse en onrechtstreekse verkoopkosten (met uitzondering van de in de voorraden gekapitaliseerde kosten), alle algemene en administratieve kosten, inclusief de lonen van de werknemers, de afschrijvingen, de reclame, de huur, de administratieve kosten, de voorzieningen voor dubieuze vorderingen en de waardeverminderingen.

Deze operationele uitgaven worden geboekt tegen hun aankoopkosten.

IV.4.2. CONTEXTINFORMATIE

Op basis van de jaarrekeningen van de dochterondernemingen en de analytische afrekeningen heeft Atenor de in aanmerking komende OpEx geïdentificeerd: leaseovereenkomsten van korte duur (conform IFRS 16) en onderzoek en ontwikkeling (Archilab).

Binnen Atenor leveren de activiteiten van Archilab een substantiële bijdrage aan de kritieke prestatie-indicator (KPI) voor de operationele uitgaven (OpEx) in het kader van de taxonomie. Dit is met name duidelijk in de context van activa of processen die verband houden met op de taxonomie afgestemde economische activiteiten. Archilab richt zich op essentiële aspecten zoals opleiding, aanpassing van

de menselijke hulpbronnen en niet-gekapitaliseerde directe kosten die inherent zijn aan onderzoek en ontwikkeling. Deze initiatieven spelen een cruciale rol bij de afstemming op de duurzame doelstellingen van de taxonomie, door ervoor te zorgen dat de activiteiten niet alleen voldoen aan de milieunormen, maar ook innovatie en duurzame groei bevorderen. Door deze activiteiten op te nemen in de KPI voor de OpEx toont Atenor zijn engagement voor duurzame ontwikkeling en zijn afstemming op de bredere doelstellingen van de taxonomie.

IV.4.3. DEFINITIE VAN DE TELLER EN DE NOEMER

De regelgeving van de Europese Unie vereist dat alleen de operationele uitgaven (OpEx) worden gerapporteerd die verband houden met de renovatie van de eigen (niet-gekapitaliseerde) gebouwen, onderhoud en reparatie, lease van korte duur en onderzoek en ontwikkeling.

V. CONCLUSIE

Kortom, onze diepgaande analyse van de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) van de Europese taxonomie toont aan hoe belangrijk deze criteria zijn voor de bevordering van een duurzamere economie in de Europese Unie. Door de verschillende categorieën van economische activiteiten en hun overeenstemming met de klimaat- en milieudoelstellingen te onderzoeken, hebben we aanzienlijke kansen voor ons bedrijf geïdentificeerd, maar ook de aanhoudende uitdagingen in verband met de interpretatie en de toepassing van de technische screeningcriteria.

De Europese taxonomie biedt door haar complexe en ambitieuze aard een strategisch kader om investeringen te richten op echt duurzame projecten en zo een herschikking van de bedrijfs- en financiële praktijken aan te moedigen. De rapportage van de KPI's is niet alleen een regelgevende verplichting voor bepaalde entiteiten, maar wordt ook een essentieel onderdeel van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Om de impact van de taxonomie te maximaliseren, zullen de voortdurende verbetering

Volgens de gedelegeerde verordening moeten de in de noemer gerapporteerde OpEx beperkt blijven tot de kosten voor renovatie van gebouwen, onderhoud en reparatie, lease van korte duur en onderzoek en ontwikkeling. De geconsolideerde OpEx van Atenor zijn echter veel ruimer dan dit beperkte toepassingsgebied. Daarom was voor de berekening van de totale OpEx een benadering nodig die niet alleen op de geconsolideerde jaarrekening kon worden gebaseerd.

De noemer omvat alle kosten in verband met renovatie van gebouwen, onderhoud en reparatie, lease van korte duur en onderzoek en ontwikkeling. De teller omvat lease van korte duur en onderzoek en ontwikkeling, aangezien deze verband hielden met het toepassingsgebied van de taxonomie.

van de duidelijkheid van de criteria en de invoering van geharmoniseerde rapportagemechanismen echter doorslaggevend zijn voor een efficiënte implementatie en een algemene toepassing.

Aan het begin van dit nieuwe tijdperk van duurzame financiering benadrukt ons verslag de inspanningen die nog nodig zijn om de milieu-uitdagingen waarmee we worden geconfronteerd aan te pakken. De invoering en de aanpassing van de Europese taxonomie zijn niet alleen regelgevende maatregelen, maar ook fundamentele stappen naar een duurzamere toekomst voor iedereen.

Tot slot maakt deze evolutie naar duurzaamheid, in nauwe samenwerking met de publieke en private sector, met de beroepsverenigingen, het mogelijk om de uitdagingen om te zetten in kansen voor duurzame en inclusieve groei. Onze analyse benadrukt de geboekte vooruitgang en roept op tot voortdurende en gecoördineerde actie om het potentieel van de Europese taxonomie als motor van de ecologische transitie ten volle te benutten.

Omzet – verplichte informatie

Boekjaar N		Jaar		Criteria inzake substantiële bijdrage							GEAD-criteria ("geen ernstige afbreuk doen aan")									
Economische activiteiten																				
	Code	Omzet in €	Aandeel omzet, jaar N	Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit		Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit	Minimumgaranties	Aandeel van op taxonomie afgestemde (A.1.) of ervoor in aanmerking komende (A.2.) omzet, jaar N-1	Categorie faciliterende activiteit	Categorie transitie-ondersteunende activiteit
A.	VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
A.1.	Ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd)																			
Activiteit 1	Bouw van nieuwe gebouwen	71 898 734,69	80%	81%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Activiteit 2	Renovatie van bestaande gebouwen	335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Omzet ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd) (A.1)		72 233 982,61	81%	81%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Waarvan faciliterend			0%								J	J	J	J	J	J	J			
Waarvan transitieondersteunend			0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
A.2.	Voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (7)																			
				iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak											
Activiteit 1	CCM 7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	15 939 013,87	18%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
Activiteit 2	CCM 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen	1 301 462,82	1%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
Omzet van voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (A.2)		17 240 476,69	19%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
A.	Omzet van voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten (A.1 + A.2)	89 474 459,30	100,0%																	
B.	NIET VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
Omzet niet voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten		0,00	0%																	
TOTAAL			100 %																	

Omzet – aanvullende informatie

Boekjaar N		Jaar		Criteria inzake substantiële bijdrage							GEAD-criteria ("geen ernstige afbreuk doen aan")									
Economische activiteiten																				
	Code	CapEx	Aandeel omzet, jaar N	Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit		Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit	Minimumgaranties	Aandeel van op taxonomie afgestemde (A.1.) of ervoor in aanmerking komende (A.2.) CapEx, jaar N-1	Categorie faciliterende activiteit	Categorie transitie-ondersteunende activiteit
A.	VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
A.1.	Ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd)																			
Activiteit 1	CCM 7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	116 597 147,15	86%	86%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Activiteit 2	CCM 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen	335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Omzet ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd) (A.1)		116 932 395,07	87%	87%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
Waarvan faciliterend											J	J	J	J	J	J	J			
Waarvan transitieondersteunend			0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J			
A.2.	Voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (15)																			
				iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak											
Activiteit 1	CCM 7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	15 939 013,87	12%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
Activiteit 2	CCM 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen	1 937 954,22	1%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
Omzet van voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (A.2)			13%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
A.	Omzet van voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten (A.1 + A.2)		134 809 363,16	100,0%																
B.	NIET VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
Omzet niet voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten		0,00	%																	
TOTAAL			100 %																	

iak = in aanmerking komende
niak = niet in aanmerking komende

CapEx

Template: Aandeel CapEx uit producten of diensten die verband houden met op taxonomie afgestemde economische activiteiten – rapportage over jaar N

Boekjaar N		Jaar		Criteria inzake substantiële bijdrage							GEAD-criteria ("geen ernstige afbreuk doen aan")									
Economische activiteiten																				
	Code	OpEx	Aandeel OpEx, jaar N	Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit		Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit	Minimumgaranties	Aandeel van op taxonomie afgestemde (A.1.) of ervoor in aanmerking komende (A.2.) OpEx, jaar N-1	Categorie faciliterende activiteit	Categorie transitie-ondersteunende activiteit
A.	VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
A.1.	Ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd)																			
Activiteit 1	CCM 7.4 CCM 7.4 Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en in parkeergarages bij gebouwen) CapEx B	387 466,00	100%	100%	niak	niak	niak	niak	niak		J	J	J	J	J	J	J			
CapEx ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd) (A.1)		387 466,00	100%	100%	niak	niak	niak	niak	niak		J	J	J	J	J	J	J			
Waarvan faciliterend		387 466,00	100%	100%	niak	niak	niak	niak	niak											
Waarvan transitieondersteunend											J	J	J	J	J	J	J			
A.2	Voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten)																			
				iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak											
Activiteit 1		0,00	0%	iak	niak	niak	niak	niak	niak											
CapEx van voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (A.2)		0,00	0%	EL	niak	niak	niak	niak	niak											
A.	Omzet van voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten (A.1 + A.2)	387 466,00	100%	EL	niak	niak	niak	niak	niak											
B.	NIET VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
CapEx van niet voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten		0,00	0%																	
TOTAAL			100 %																	

OpEx

Template: Aandeel OpEx uit producten of diensten die verband houden met op taxonomie afgestemde economische activiteiten – rapportage over jaar N

Boekjaar NJaar				Criteria inzake substantiële bijdrage							GEAD-criteria ("geen ernstige afbreuk doen aan")									
Economische activiteiten	Code	OpEx	Aandeel OpEx, jaar N	Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit		Klimaat-mitigatie	Klimaat-adaptatie	Water	Veront-reiniging	Circulaire economie	Biodiversiteit	Minimumgaranties	Aandeel van op taxonomie afgestemde (A.1.) of ervoor in aanmerking komende (A.2.) OpEx, jaar N-1	Categorie faciliterende activiteit	Categorie transitie-ondersteunende activiteit
A.	VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
A.1.	Ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd)																			
Activiteit 1	CCM 7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (OpEX A)	1 092 466,80	11%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J	J		
Activiteit 2	CCM 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen (OpEX A)	121 385,20	1%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J	J		T
OpEx van ecologisch duurzame activiteiten (op taxonomie afgestemd) (A.1)		1 213 852,00	12%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		J	J	J	J	J	J	J	J		
Waarvan faciliterend																				
Waarvan transitieondersteunend			1%	100%							J	J	J	J	J	J	J	J		T
A.2.	Voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten)																			
				iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak	iak; niak											
Activiteit 1	CCM 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen (OpEX A)	658 233,00	7%	100%	niak	niak	niak	niak	niak											
OpEx van voor de taxonomie in aanmerking komende, maar ecologisch niet duurzame activiteiten (niet op taxonomie afgestemde activiteiten) (A.2)		658 233,00	7%	100%	niak	niak	niak	niak	niak											
A.	OpEx van voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten (A.1 + A.2)			1 872 085,00	20%	100%	niak	niak	niak	niak										
B.	NIET VOOR DE TAXONOMIE IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN																			
OpEx van niet voor de taxonomie in aanmerking komende activiteiten		7 342 131,00	80%																	
TOTAAL			100 %																	

iak = in aanmerking komende – niak = niet in aanmerking komende

BESTUUR

Het beheer

Van links naar rechts

Laurent Collier
voor Strat UP SRL*

Stephanie Geeraerts
voor Thibrox BV

Julie Willem
voor Make it Real! SRL

Jonathan Loos
voor New Turns SRL

William Lerinckx
voor Lerinvestimmo CV*

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

Caroline Vanderstraeten**
voor Twigami SRL
Chief Financial Officer*

Hans Vandendael
voor Real Serendipity CommV

* Leden van het Executive Committee

** Vanaf 2 april 2024



BESTUUR

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

- Stéphan Sonnevile**
voor Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder, CEO en Voorzitter van het Executive Committee
- Laurent Collier**
voor Strat UP SRL
Executive Officer
- William Lerinckx**
voor Lerinvestimmo CV
Executive Officer
- Caroline Vanderstraeten***
voor Twigami SRL
Chief Financial Officer

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR (NA DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 26 APRIL 2024)

- De heer Frank Donck**
Voorzitter ⁽²⁾
Einde mandaat: 2027
- Stéphan Sonnevile SA**
Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾,
vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile
Einde mandaat: 2025
- De heer Christian Delaire**
Bestuurder ⁽³⁾
Einde mandaat: 2027
- Investea SRL**
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door mevrouw Emmanuèle Attout
Einde mandaat: 2027
- Moroxco BVBA**
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door de heer Cédric Van Quickenborne
Einde mandaat: 2027
- Trionna SRL**
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door mevrouw Laure le Hardy de Beaulieu
Einde mandaat: 2026
- De heer John Penning**
Bestuurder ⁽²⁾
Einde mandaat: 2026
- Mevrouw Bernadette de Bethune**
Bestuurder ⁽³⁾
Einde mandaat: 2027
- Realize BV**
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door de heer Olivier Lambrecht
Einde mandaat: 2027

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 Schröder SA
Niet-uitvoerend bestuurder van Eurocommercial Properties NV
- Mevrouw Bernadette de Bethune**
Lid van de Raad van Bestuur van Vandewiele Group
Lid van de Raad van Bestuur van DPG Media Group
Lid van de Raad van Bestuur van Berlinske
- De heer Christian Delaire**
Bestuurder van NIH
Bestuurder van NODI
Bestuurder van Cromwell European REIT
Bestuurder van Covivio
- De heer Frank Donck**
CEO van 3d_investors NV
- Mevrouw Laure le Hardy de Beaulieu voor Trionna SRL**
Lid van de Raad van Bestuur van Solvac SA
Lid van de Raad van Bestuur van Groupe Jolimont
Bestuurder van Medi-Market Group
Medestichter van de vzw “65 degrés”
- De heer Olivier Lambrecht**
CEO van Matexi NV (tot januari 2024)
- De heer John Penning**
Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart SA
- De heer Cédric Van Quickenborne**
Lid van het Directie- en Investeringscomité van de Vlerick Groep

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE*

- Investea SRL**
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout
Voorzitter
- Moroxco BVBA**
vertegenwoordigd door de heer Cédric Van Quickenborne,
Lid
- De heer John Penning**
Lid
- Trionna SRL**
vertegenwoordigd door mevrouw Laure le Hardy de Beaulieu
Lid

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE*

- De heer Christian Delaire**
Voorzitter
- De heer John Penning**
Lid
- Realize BV**
vertegenwoordigd door de heer Olivier Lambrecht,
Lid
- Trionna SRL**
vertegenwoordigd door mevrouw Laure le Hardy de Beaulieu,
Lid

* De Voorzitter van de Raad van Bestuur en de CEO zijn permanente genodigden

*Vanaf 2 april 2024 ⁽¹⁾ uitvoerend / ⁽²⁾ niet-uitvoerend / ⁽³⁾ onafhankelijk

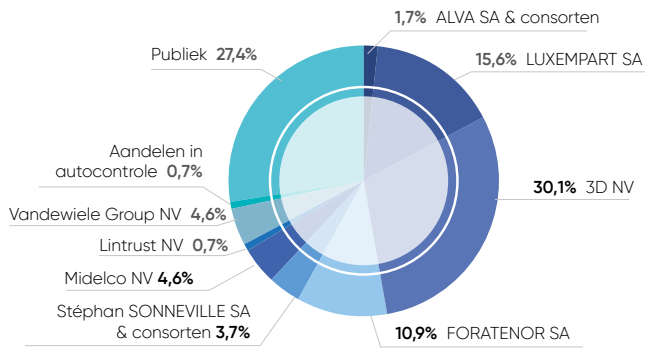
€ 325,42 M

beurskapitalisatie
op 31.12.2023

**Informatie aan
de aandeelhouders
en aan de
investeerders**



Aandeelhoudersstructuur op 31.01.2024



Referentie-aandeelhouders

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

- 3D NV
- Alva SA
- ForAtenoR SA
- Luxempart SA
- Stéphan Sonnevile SA

Deze aandeelhouders hebben zich verbonden om de Groep te ondersteunen in haar ontwikkelingsstrategie door samen te werken aan de uitvoering van het ondernemingsplan en hun expertise daaraan toe te voegen. Hun vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur van Atenor stelt hen in staat actief betrokken te zijn bij de algemene beleid en de strategie. 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, bestaande uit stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap wordt bevestigd door een wederzijds engagement via

een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd getekend, waardoor de continuïteit en de ontwikkeling van de Groep worden gegarandeerd. Deze overeenkomst is geactualiseerd en verlengd in november 2016 voor een periode van 5 jaar, stilzwijgend verlengbaar voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar. Deze overeenkomst werd herzien in november 2023 om de aandeelhoudersovereenkomst van toepassing te maken op alle Atenor-aandelen die in bezit zijn van 3D, Luxempart, Stéphan Sonnevile SA en/of ForAtenoR.

Alle Atenor-aandelen, zowel huidige als toekomstige, in handen van de genoemde bedrijven, vallen dan ook onder de aandeelhoudersovereenkomst.

Alleen 521.437 Atenor-aandelen die in handen zijn van Alva SA maken deel uit van de aandeelhoudersovereenkomst; de overige aandelen in handen van Alva SA blijven vrij.

Eind januari 2024 wordt ForAtenoR voor 59,50% gehouden door 3D NV en voor 33% door Stéphan Sonnevile SA, de rest wordt gehouden door het Management. Deze onderneming is ook ondertekenaar van de aandeelhoudersovereenkomst van Atenor.

De aandeelhoudersovereenkomst bezit 60,3% van het kapitaal van Atenor, waardoor het vrije verhandelbare gedeelte op 39,7%* komt .

Na de toekenning van het optionele dividend voor het boekjaar 2022 en de kapitaalverhoging die op 30 november 2023 werd doorgevoerd, is de nieuwe noemer van Atenor vastgesteld op 43.739.703.

Beursnotering

Markt	Continu
Notering	Euronext Brussels
Atenor- Aandeel	ISIN BE 0003837540 - Compartiment B
Totaal aantal stemgerechtigde aandelen	43.739.703
Totaal aantal stemrechten (noemer)	43.739.703
Notering van het aandeel op 29 december 2023	€ 7,44

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.

Evolutie van de koers van het aandeel en liquiditeit van het effect - Beurskoers van 2019 tot 2023*

Aantal aandelen op 29 december 2023: 43.739.703

	2019	2020	2021	2022	2023
Maximumkoers (€)	77,80	72,31	62,80	61,00	29,54
Minimumkoers (€)	51,80	51,40	53,00	41,00	5,16
Koers op 31 december (€)	72,20	57,00	56,80	48,40	7,44
Gemiddelde dagelijkse volumes	2.759	3.460	2.745	1.679	18.936
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	406,56	401,21	399,81	340,68	325,42

* Voor 2023: aandelenkoers aangepast met een aanpassingscoëfficiënt na kapitaalverhogingen.

Animatiecontracten en liquiditeitsfonds op het aandeel van Atenor

Sinds 2021 blijft Atenor met KBC Securities samenwerken als market maker of "liquidity provider".

Deze "liquidity provider" is voortdurend aanwezig in het orderboek van de markt en treedt op als verkoper en als koper, volledig onafhankelijk van de emittent.

Dividend

Atenor heeft in 2023 een keuzedividend voorgesteld voor het boekjaar 2022.

In 2024 is Atenor van plan geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2023. In de toekomst is Atenor van plan een dividendbeleid te hanteren dat gebaseerd is op resultaten, en een uitbetalingsratio van tenminste 50%. Het bedrijf sluit niet uit dat het haar aandeelhouders de mogelijkheid biedt om te kiezen voor een keuzedividend voor toekomstige dividenden (zoals het geval was voor het boekjaar 2022).

Agenda van de aandeelhouder

26 april 2024	Algemene Vergadering 2023
23 mei 2024	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2024
5 september 2024	Halfjaarlijkse resultaten 2024
13 november 2024	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2024

Aandeelhoudersstructuur op 31.01.2024

De aandeelhoudersstructuur is de volgende:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen in een gezamenlijk aandeelhoudersschap*	Deelneming %*
Alva SA ⁽¹⁾ & consorten	764 611	1,7	521 437	1,19
Luxempart SA ⁽¹⁾	6 819 439	15,6	6 819 439	15,59
3D NV ⁽¹⁾	13 157 350	30,1	13 157 350	30,08
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	4 767 744	10,9	4 767 744	10,90
Stéphan Sonnevile SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten	1 621 624	3,7	1 109 624	2,54
Midelco NV	2 000 000	4,6	-	-
Lintrust NV	300 000	0,7	-	-
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,6	-	-
Sub-totaal	31 430 768	71,9	26 375 594	60,30
Eigen aandelen	7	-	-	-
Aandelen in autocontrole	313 427	0,7	-	-
Publiek	11 995 501	27,4	-	-
Totaal	43 739 703	100,0	-	-

⁽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.

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.

REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE EN DUURZAAMHEIDSCHARTER

Atenor ("Atenor" of de "Vennootschap") past de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de "Code 2020") toe, die haar referentiecode vormt in de zin van artikel 3:6, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV"). De Code 2020 is terug te vinden op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

De Raad van Bestuur verklaart dat de Vennootschap, voor zover haar bekend, gedurende het jaar 2023 alle bepalingen van de Code 2020 heeft nageleefd, met uitzondering van de volgende principes:

- Principe 7.6 van Code 2020: Principe 7.6 bepaalt dat aandelen toegekend aan niet-uitvoerende bestuurders dienen te worden aangehouden voor een periode van minstens drie jaar na de toekenning ervan. De regel binnen Atenor is dat deze aandelen moeten worden aangehouden gedurende ten minste één jaar na het einde van het laatst uitgeoefende mandaat van Bestuurder. De normale looptijd van het mandaat is drie jaar en kan worden hernieuwd. Zo wordt een groot deel van de toegekende aandelen automatisch aangehouden gedurende een periode van minstens drie jaar. Het kan echter voorkomen dat ze niet worden aangehouden indien deze aandelen minder dan twee jaar vóór het einde van het mandaat van de betrokken Bestuurder werden toegekend. Volgens Atenor is het niet noodzakelijk om de Bestuurders te verplichten om hun aandelen langer dan één jaar na het einde van hun mandaat aan te houden. Atenor 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 het belang van Atenor, te verplichten hun aandelen aan te houden gedurende meer dan één jaar na het einde van hun mandaat als Bestuurder.

- Principe 7.12 van Code 2020: Principe 7.12 bepaalt dat contracten met leden van het uitvoerend management een bepaling bevatten die de vennootschap in staat stelt om de betaalde variabele remuneratie terug te vorderen. Bij Atenor is een dergelijke bepaling niet opgenomen in de met het management afgesloten dienstverleningscontracten. Indien de omstandigheden de terugvordering van de toegekende variabele remuneratie rechtvaardigen, is het gemene recht hierop van toepassing.

Het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter, dat relevante informatie biedt over de praktijken van corporate governance die naast Code 2020 en de wettelijke vereisten worden toegepast, is terug te vinden op de website van Atenor www.atenor.eu.

AANDEELHOUDERSCHAP

HET AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2023

In verband met de samenstelling van het Aandeelhouderschap wordt verwezen naar pagina 104 van dit jaarverslag.

Overeenkomstig artikel 14, paragraaf 4 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, wordt de samenstelling van het aandeelhouderschap eveneens opgenomen in de bijlage bij de jaarrekening met betrekking tot de vermogenstoestand.

RELATIE MET DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

Een aandeelhoudersovereenkomst verbindt sinds lang de referentieaandeelhouders, met name 3D SA, Luxempart SA, Stéphan Sonnevile SA, Alva SA en ForAtenoR SA.

De aandeelhoudersovereenkomst verwoordt de gemeenschappelijke visie van de referentieaandeelhouders op de strategie van Atenor 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.

Na de ondertekening van een aanhangsel op 6 november 2023 verenigt het 60,30% van de stemrechten van Atenor.

Overeenkomstig artikel 74, §7 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnameaanbiedingen, brachten deze aandeelhouders Atenor op de hoogte dat zij gezamenlijk meer dan 30% van de aandelen met stemrecht van Atenor aanhouden.

Eind januari 2024 was ForAtenoR voor 59,50% in handen van 3D SA en voor 33% van Stéphan Sonnevile SA, terwijl het saldo in handen was van het Management. Sinds 9 november 2023 regelt een aandeelhoudersovereenkomst tussen 3D NV en Stéphan Sonnevile SA de gezamenlijke controle over ForAtenor SA. Deze overeenkomst loopt af op 11 april 2025.

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

BELEID INZAK 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 Algemene Vergadering van 28 april 2023 heeft beslist, op voorstel van de Raad van Bestuur, voor het boekjaar 2022 een brutodividend van € 2,67 per aandeel uit te keren, d.w.z. een nettodividend na aftrek van roerende voorheffing (30%) van € 1,87 per aandeel, in de vorm van een keuzedividend.

In 2024 is Atenor van plan om voor het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren. In de toekomst wil Atenor een dividendbeleid voeren dat gebaseerd is op een uitkering van minstens 50% van de jaarresultaten. De Vennootschap sluit niet uit om haar Aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om voor toekomstige

dividenden (zoals het geval was voor het boekjaar 2022) te opteren voor een keuzedividend.

DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN GESPECIALISEERDE COMITÉS

DE RAAD VAN BESTUUR

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar pagina 100 van dit jaarverslag.

Op 31 december 2023 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 Trionna SRL vertegenwoordigd door Mevrouw Laure le Hardy de Beaulieu.

Wat zijn werking betreft, kwam de Raad van Bestuur 25 keer bijeen in 2023 (inclusief de verschillende Raden van Bestuur in het kader van kapitaalverhogingen) en heeft de Raad van Bestuur 3 keer schriftelijke beslissingen genomen met eenparigheid van stemmen. De individuele aanwezigheid van de Bestuurders wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Frank Donck (Voorzitter)	21/25
Stéphan Sonnevile SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	25/25
Christian Delaire	20/25
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout	21/25
Luxempart Management SARL, vertegenwoordigd door John Penning (tot 28 april 2023)	2/2
John Penning (sinds 28 april 2023)	19/23
MG Praxis SRL, vertegenwoordigd door Michèle Grégoire	20/25
Sogestra SRL, vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre	19/25
Philippe Vastapane	16/25
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardy de Beaulieu (sinds 28 april 2023)	18/23

De statuten van de Vennootschap 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 evaluatieregels, de vooruitzichten van Atenor en haar dochterondernemingen, de opvolging van de voornaamste projecten, de strategie van Atenor en ook de analyse en beslissingen op het vlak van investeringen, desinvesteringen, financieringen en balansverrichtingen.

De functie van Secretaris werd waargenomen door Real Serendipity CommV, vertegenwoordigd door de Heer Hans Vandendael (met uitzondering van de vergaderingen van 27 oktober 2023 en 30 oktober 2023).

Meer informatie over de rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur, alsook omtrent zijn samenstelling en werking, is opgenomen in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

DIVERSITEIT BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

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.

HET AUDITCOMITÉ

In verband met de samenstelling van het Auditcomité wordt verwezen naar pagina 101 van dit jaarverslag.

Wat zijn werking betreft, kwam het Auditcomité in 2023 zes keer bijeen. De individuele aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Investea SRL, vertegenwoordigd door Em-manuèle Attout (Voorzitter)	6/6
Frank Donck (Lid)	6/6
Philippe Vastapane (Lid)	5/6
Luxempart Management SARL, verte-genwoordigd door John Penning (Lid) (tot 28 april 2023)	1/1
John Penning (Lid) (sinds 28 april 2023)	3/5
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardy de Beaulieu (Lid) (sinds 31 mei 2023)	2/4

Meer informatie over de rol en verantwoordelijkheden van het Auditcomité, alsook omtrent zijn samenstelling en werking, is opgenomen in het Corporate

Governance en Duurzaamheidscharter dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee wordt verwezen naar pagina 101 van dit jaarverslag.

Wat zijn werking betreft, is het Nomination and Remuneration Committee tweemaal bijeengekomen in 2023. De individuele aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Sogestra SRL, vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre (Voorzitter)	2/2
Christian Delaire (Lid)	2/2
MG Praxis SRL, vertegenwoordigd door Michèle Grégoire (Lid)	2/2

Meer informatie over de rol en verantwoordelijkheden van het Nomination and Remuneration Committee, alsook omtrent zijn samenstelling en werking, is opgenomen in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter dat terug te vinden is op de website 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, en minstens één keer om de drie jaar, zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van de Committees, evenals de interactie met de leden van het Uitvoerend Comité, en voert hij de aanpassingen door die hij nodig en passend acht.

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 en vaardigheden, de onafhankelijkheid van de onafhankelijke Bestuurders, 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 zijn gespecialiseerde Comités en de Aandeelhouders. De antwoorden worden verwerkt en voorgesteld in een samenvattende nota,

die wordt besproken tijdens een vergadering van de Raad van Bestuur.

De laatste evaluatie van de Raad van Bestuur werd uitgevoerd in 2023.

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 noodzakelijk wordt geacht om de efficiënte werking van de Raad van Bestuur en de Committees te verzekeren.

De individuele prestaties van de Bestuurders worden doorgaans niet geëvalueerd, behalve als onderdeel van de herverkiezingsprocedure of, in voorkomend geval, aan het einde van het mandaat.

De prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder, ook wel CEO genoemd, worden echter op een specifieke wijze beoordeeld. Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Nomination and Remuneration Committee, de doelstellingen van de CEO vast voor het komende boekjaar, en onderzoekt en beoordeelt de Raad zijn prestaties van de voorbije 12 maanden.

Het Nomination and Remuneration Committee en het Audit Committee onderzoeken en evalueren regelmatig hun huishoudelijk reglement en hun werking 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 gespecialiseerde Comités is opgenomen in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

HET UITVOEREND COMITÉ

In verband met de samenstelling van het Uitvoerend Comité wordt verwezen naar pagina 100 van dit jaarverslag.

Het Uitvoerend Comité onderzoekt minstens maandelijks de economische, ecologische en sociale aspecten van de projecten en van Atenor en adviseert de Raad van Bestuur over de noodzakelijke en passende strategische aanpassingen.

Meer informatie over de rol en verantwoordelijkheden van het Uitvoerend Comité alsook omtrent zijn samenstelling en werking, is opgenomen in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

BELANGENCONFLICTEN - TOEPASSING VAN ARTIKEL 7:96 WVV

In 2023 heeft de procedure voor het beheersen van belangenconflicten, zoals bedoeld in artikel 7:96 WVV, geleid tot toepassing ervan in de hieronder genoemde gevallen (de relevante delen van de notulen van de Raad van Bestuur zijn integraal weergegeven):

Vergadering van de Raad van Bestuur van 27 juni 2023
"Verkoop van het project DE MOLENS aan 3D REAL ESTATE

De Vennootschap en Atenor Group Participations SA, een dochteronderneming van de Vennootschap ("AGP"), overwegen de verkoop van 50% van de aandelen van de vennootschap Markizaat NV en 50% van de aandelen van de vennootschap De Molens NV aan 3D Vastgoed NV.

Ter herinnering: Markizaat en De Molens zijn samen volle eigenaar van de grond gelegen te 9800 Deinze, Tolpoortstraat 40, waarop De Molens, in zijn hoedanigheid van opstalhouder, momenteel een gemengd project ontwikkelt genaamd "Liv De Molens" (woningen, winkels en faciliteiten) met een oppervlakte van ongeveer 35.000 m² (de "Site"). De ondergrond behoort toe aan Markizaat.

Als onderdeel van deze aandelenoverdracht zal 3D Real Estate NV de schuld van de Vennootschap aan Markizaat NV overnemen en de vordering van de Vennootschap op De Molens NV verwerven. Bovendien zullen de Vennootschap, 3D Real Estate NV en De Molens NV een tweede aanhangsel bij de projectmanagementovereenkomst van 16 november 2020 ondertekenen en overeenkomen dat de

Vennootschap tot en met 31 augustus 2023 corporate housekeeping- en boekhouddiensten zal blijven verlenen aan Markizaat NV en De Molens NV.

3D Real Estate NV zal zich er eveneens toe verbinden haar best te doen om de Vennootschap en AGP los te koppelen van de verplichtingen en verantwoordelijkheden van de Vennootschap, AGP en 3D Real Estate NV met betrekking tot de leningsovereenkomst afgesloten tussen KBC Bank NV/SA en Markizaat NV en De Molens NV ("de Transactie").

Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen brengt de Voorzitter van de Raad van Bestuur [Frank DONCK] de Raad van Bestuur op de hoogte van het feit dat hij een indirect belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat tegengesteld is aan dat van de Vennootschap, aangezien hij indirect aandeelhouder is van 3D Real Estate NV. Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen neemt de Voorzitter van de Raad van Bestuur niet deel aan de beraadslaging en/of stemming over deze kwesties en verlaat hij de vergadering.

In ruil voor de overdracht van al haar aandelen, evenals haar schuld aan Markizaat NV en haar vordering op De Molens NV, zal 3D Real Estate NV aan de Vennootschap een bedrag betalen van 9.069.123,09 EUR (8.559.929,97 EUR voor de overdracht van aandelen in Markizaat en 509.193,12 EUR voor de overdracht van aandelen in De Molens), verminderd met de nominale waarde van de schuld (5.629.225,65 EUR) plus de nominale waarde van de vordering (2.055.784,38 EUR), hetzij in totaal 5.495.681,82 EUR. Krachtens het tweede aanhangsel bij de "projectmanagementovereenkomst" zal de Vennootschap tot 31 maart 2024 een vaste maandelijks vergoeding van 12.000 EUR (exclusief btw) ontvangen. Voor haar corporate housekeeping- en boekhouddiensten ontvangt de Vennootschap tot 31 augustus 2023 een maandelijks vergoeding van 1.000 EUR (excl. btw) van De Molens NV respectievelijk Markizaat NV.

Bovendien zal AGP de prijs ontvangen die evenredig is aan haar belang van 10%, namelijk 2.267.281 EUR in zijn geheel (2.139.982 EUR voor de overdracht van aandelen in Markizaat en 127.298 EUR voor de overdracht van aandelen in De Molens).

Als onderdeel van de Transactie heeft de Raad van Bestuur van de Vennootschap een comité bestaande uit de vier onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap gevraagd om een gedetailleerd en gemotiveerd schriftelijk advies uit te brengen overeenkomstig artikel 7:97, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("het Advies"). Dit Advies, ondertekend en gedateerd op 26 juni 2023, behandelt in essentie de volgende elementen:

- Een beschrijving van de aard van het besluit of de transactie,
- Een beschrijving en inschatting van de gevolgen voor het vermogen,
- Een beschrijving van mogelijke andere gevolgen,
- Een beoordeling van de daaruit voortvloeiende voor- en nadelen voor de vennootschap, indien van toepassing, op de lange termijn.

De conclusie zoals uiteengezet in het Advies met betrekking tot de voorgenomen transactie is als volgt:

"Gebaseerd op de hierboven vermelde overwegingen en na onderzoek van de financiële, juridische en fiscale voorwaarden van de Transactie, is het Comité unaniem van mening dat de Transactie in het beste belang is van de Vennootschap en haar aandeelhouders, rekening houdend met de huidige uitdagingen van de Vennootschap, de reden voor de Transactie en de mogelijke voordelen die daaruit kunnen voortvloeien. Het Comité is tevens van mening dat het onwaarschijnlijk is dat de Transactie zou leiden tot negatieve gevolgen die niet zouden worden gecompenseerd door voordelen voor de Vennootschap."

In het ontwerp van zijn verslag (het "Verslag") heeft de commissaris beoordeeld of de financiële en boekhoudkundige gegevens in het Advies geen significante inconsistenties bevatten vergeleken met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn opdracht. De conclusies van de commissaris zoals opgenomen in het ontwerpverslag luiden als volgt:

"Op basis van ons beperkt nazicht, uitgevoerd in overeenstemming met de norm ISRE 2410 "Beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit" en de toepasselijke normen van het

Instituut der Bedrijfsrevisoren, hebben we geen feiten geconstateerd die ons doen geloven dat de financiële en boekhoudkundige gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 27 juni 2023 en in het verslag van het comité van onafhankelijke bestuurders overeenkomstig artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen aanzienlijke inconsistenties zouden bevatten vergeleken met de informatie die ons ter beschikking staat. Wij spreken ons echter niet uit over de waarde van de transactie, noch op de opportuniteit van de beslissing van de raad van bestuur."

Het Advies en het Eindverslag zullen als bijlage bij deze notulen van de Raad van Bestuur gevoegd blijven.

De Raad van Bestuur is van mening dat de Transactie zal bijdragen tot een daling van de netto geconsolideerde schuld van de groep op zeer korte termijn, via een liquiditeitsinbreng en een kwijtschelding van de bankschulden bij Markizaat NV en De Molens NV. De financiële voorwaarden van de verkoop van de Site zijn minder optimistisch dan die welke bij de verwerving van de grond waren voorzien, maar lijken volgens de Raad van Bestuur in lijn te zijn met de huidige marktsituatie en de resterende technische en commerciële risico's van de project.

Na beraadslaging en na lezing van het Advies heeft de Raad van Bestuur (met eenparigheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde leden):

- de goede opvolging bevestigd van de procedure opgenomen in artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen; en
- geen reden gezien om af te wijken van de conclusies van het Advies; en
- besloten de Transactie goed te keuren (inclusief het ontwerp van overdrachtsovereenkomst en de bijlagen); en
- besloten om Stéphan Sonnevile, Laurent Jacquemart, William Lerinckx, Hans Vandendaël, Domino De Groodt, Pierre-Antoine Gernay en Didier François (individueel handelend met de bevoegdheid tot subdelegatie en vervanging) te machtigen om elk document met betrekking tot de Transactie (inclusief het aandeelhoudersregister) te ondertekenen."

Vergadering van de Raad van Bestuur van 8 november 2023

"Beraadslagingen en beslissingen

Frank DONCK verklaart dat hij door het aanhouden van een indirecte participatie in 3D NV/SA geacht kan worden een indirect belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap met betrekking tot het tweede agendapunt, waarvoor de procedure voor belangenconflicten vastgelegd in artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen nageleefd zal worden voor zover dit noodzakelijk en toepasselijk is.

John PENNING verklaart dat hij door het aanhouden van een indirecte participatie in Luxempart S.A. geacht kan worden een indirect belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap met betrekking tot het tweede agendapunt, waarvoor de procedure inzake belangenconflicten vastgelegd door artikel 7:96 van de Code zal worden nageleefd voor zover dit noodzakelijk en van toepassing is.

De overige Leden verklaren ieder afzonderlijk dat zij geen direct of indirect belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap bij de te nemen beslissingen.

Met uitzondering van de beslissing over het tweede agendapunt bevestigt de Raad van Bestuur dat de te nemen beslissingen geen betrekking hebben op een beslissing of transactie met betrekking tot een verbonden partij zoals gedefinieerd door de internationale boekhoudnormen, aangenomen in overeenstemming met de Vennootschapsverordening (EG) nr. 1606/2002.

Frank DONCK en John PENNING verlaten de vergadering; de andere leden van de Raad van Bestuur zetten de beraadslaging alleen voort.

[...]

Bevestiging van de toekenning van een voorrangrecht aan 3D NV/SA en Luxempart S.A. in het kader van het Project Armilla en goedkeuring van een mogelijke (gehele of gedeeltelijke) (vervroegde) terugbetaling van de lening toegekend door 3D NV/SA aan BDS Une Fois S.A.S. in het kader van het project Com'Unity

- Aard van de beslissing, vermogensrechtelijke gevolgen en rechtvaardiging

De Vennootschap is van plan een kapitaalverhoging door te voeren door inbreng in geld met wettelijk voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders tot een maximumbedrag van 160.875.220,00 euro door de creatie van nieuwe aandelen zonder aanduiding van hun nominale waarde onder pari van de bestaande aandelen (d.w.z. 10,2344 euro) tegen een uitgifteprijs van 5,00 euro per aandeel (het "Aanbod met Voorkeurrecht"). Het Aanbod met Voorkeurrecht omvat een aanbod aan het publiek in België om in te schrijven op de nieuwe aandelen ("Openbaar Aanbod"), mogelijk gevolgd door een private plaatsing bij bepaalde beleggers om in te schrijven op de resterende nieuwe aandelen waarvoor geen wettelijke voorkeurrechten zijn uitgeoefend tijdens de openbare inschrijvingsperiode (de "Private plaatsing").

De buitengewone algemene vergadering van 6 november 2023 (de "BAV") heeft het Bod met voorkeurrecht goedgekeurd, inclusief het feit dat de wettelijke voorkeurrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de openbare inschrijvingsperiode niet zullen worden omgezet in "scrips", en niet zullen worden verkocht of geplaatst en dus vervallen en geen enkele waarde meer hebben. De Algemene Vergadering keurde ook goed dat de aandeelhouders die een inschrijvingsverbintenis hebben ondertekend (en/of personen verbonden aan een of meer van hen), waaronder 3D NV/SA en de Luxempart S.A., prioriteit zou hebben om in te schrijven op de resterende aandelen in het kader van de Private Plaatsing. Ten slotte heeft de BAV uitdrukkelijk ingestemd met het feit dat 3D NV/SA (en/of aan haar verbonden personen) in deze context voorrang zou hebben op andere aandeelhouders en investeerders. Bijgevolg zal 3D NV/SA in het kader van de Private Plaatsing voorrang hebben, waarna Luxempart S.A. voorrang zal hebben, vóór de andere investeerders die zich op voorhand hebben verbonden, om in te schrijven op de resterende aandelen waarvoor geen wettelijk voorkeurrecht werd uitgeoefend tijdens de openbare inschrijvingsperiode (het "Prioriteitsrecht").

De Raad van Bestuur overweegt het Prioriteitsrecht te bevestigen.

De toekenning van het Prioriteitsrecht heeft geen financiële gevolgen voor de Vennootschap zelf.

Om de verbintenissen van de Referentieaandeelhouders en de Nieuwe Investeerders (zoals gedefinieerd in het verslag van de Raad van Bestuur opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WvV) na te komen, zullen de wettelijke voorkeurrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de periode van openbare inschrijving niet worden omgezet in "scrips", noch verkocht of geplaatst, en worden ze dus van nul en gener waarde. Dit wordt gerechtvaardigd door het feit dat deze verbintenissen in grote mate het succes van het Aanbod met Voorkeurrecht garanderen. De toetreding van Nieuwe Investeerders is ook gunstig voor de Vennootschap (bijvoorbeeld in de context van mogelijke toekomstige private plaatsingen van de Vennootschap) en voor haar bestaande aandeelhouders.

Het Prioriteitsrecht weerspiegelt het belang van de Vennootschap in de inschrijvingsverbintenis van 3D NV/SA (en haar dochteronderneming ForAtenoR SA/NV) voor het hoogste bedrag (80 miljoen euro) en vervolgens de inschrijvingsverbintenis van Luxempart S.A. voor het op een na hoogste bedrag (30 miljoen euro).

Bovendien werd op 3 mei 2023 een kredietfaciliteit gesloten tussen BDS Une Fois S.A.S. (99% dochteronderneming van de Vennootschap) als kredietnemer en 3D NV/SA als kredietverstrekker. In het kader van deze overeenkomst heeft 3D NV/SA aan BDS Une Fois S.A.S. een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van 35 miljoen euro, voor de herfinanciering van de schulden van BDS Une Fois S.A.S. tegenover de Vennootschap.

De Raad van Bestuur is van plan om de opbrengsten van het Aanbod met Voorkeurrecht mogelijk in het bijzonder te gebruiken om de (gehele of gedeeltelijke terugbetaling) door BDS Une Fois S.A.S. van de financiering toegekend door 3D NV/SA mogelijk te maken (de "Terugbetaling"). De uitvoering van een Volledige Terugbetaling op 31 december 2023 veronderstelt een betaling van BDS Une Fois S.A.S. aan 3D NV/SA die 35 miljoen euro in hoofdsom en ongeveer 1.335.000 euro aan rente bedraagt. De Raad van Bestuur stelt voor om eventueel een vervroegde Terugbetaling toe te staan, op de datum van (of na) de 'closing' van het Aanbod met Voorkeurrecht. In het geval dat er inderdaad wordt besloten om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) Terugbetaling op de datum van (of na) de 'closing' van het Aanbod met Voorkeurrecht, zal de betaling van een rente van 6% voor de periode tot 31 december 2023 op het terugbetaalde bedrag vermeden

kunnen worden. Na een vervroegde terugbetaling (geheel of gedeeltelijk) hoeven er geen boetes of andere kosten wegens vroegtijdige terugbetaling te worden betaald.

De aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders verklaren vóór deze vergadering een kopie van het Advies van het Comité te hebben ontvangen en gelezen. De Raad van Bestuur neemt kennis van het Advies (bijlage). De conclusie van het Advies zoals uitgebracht door het Comité luidt letterlijk als volgt:

"Op basis van de hierboven vermelde overwegingen is het Comité unaniem van mening dat het Aanbod met Voorkeurrecht (inclusief in het bijzonder het prioriteitsrecht toegekend aan 3D NV/SA en Luxempart S.A. om in te schrijven op de resterende nieuwe aandelen waarvoor geen wettelijk voorkeurrecht werd uitgeoefend tijdens de openbare inschrijvingsperiode) evenals het mogelijke gebruik van een deel van de opbrengst van het Aanbod met Voorkeurrecht voor de volledige of gedeeltelijke en, indien van toepassing, vervroegde terugbetaling van de financiering van het project Com'Unity toegekend door 3D NV/SA voor een bedrag van 35 miljoen euro in hoofdsom, in het belang is van de Vennootschap en al haar aandeelhouders, rekening houdend met de strategie van de Vennootschap, met de redenen van het Aanbod met Voorkeurrecht en met de voordelen die eruit kunnen worden getrokken."

De Raad van Bestuur neemt kennis van het Advies, geeft er geen commentaar op en verklaart er niet van af te wijken.

De Raad van Bestuur beslist om, voor zover nodig, de toekenning van het Prioriteitsrecht aan 3D NV/SA en aan Luxempart S.A. te bevestigen.

De Raad van Bestuur beslist om de eventuele (volledige of gedeeltelijke) (vervroegde) Terugbetaling goed te keuren en besluit aan elke bestuurder (anders dan Frank DONCK), aan elk van hen individueel, volmacht te verlenen met de bevoegdheid tot subdelegatie en vervanging, om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de tenuitvoerlegging van dit besluit (in het bijzonder het besluit om daadwerkelijk tot één (of meerdere) (gehele of gedeeltelijke) Terugbetalingen over te gaan, alsmede het bedrag (de bedragen) en de Terugbetalingsdatum(s). De Raad van Bestuur beslist dat de mandatarissen (evenals de onderafgevaardigden en plaatsvervangers)

kunnen optreden als tegenpartij voor de Vennootschap en kunnen tussenkomen in geval van een (huidig of toekomstig) belangenconflict.

De Raad van Bestuur bevestigt dat de procedure overeenkomstig artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen werd nageleefd, voor zover dit noodzakelijk en toepasselijk is.

De Raad van Bestuur draagt de commissaris van de Vennootschap op om te beoordelen of de financiële en boekhoudkundige gegevens die in deze notulen en in het Advies van het Comité voorkomen geen significante inconsistenties bevatten in vergelijking met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn opdracht. Deze evaluatie zal als bijlage bij deze notulen worden gevoegd. Alle beslissingen werden unaniem genomen."

Vergadering van de Raad van Bestuur van 28 november 2023

"De heer Stéphan SONNEVILLE verklaart dat Stéphan Sonnevile SA, waarvan hij de vaste vertegenwoordiger is, een rechtstreeks belang heeft en dat hij persoonlijk een onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap met betrekking tot het derde agendapunt, waarvoor de procedure inzake belangenconflicten vastgelegd door artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zal worden nageleefd.

De overige Leden verklaren ieder afzonderlijk dat zij geen direct of indirect belang van financiële aard hebben dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap bij de te nemen beslissingen.

De Raad van Bestuur bevestigt dat de te nemen beslissingen geen betrekking hebben op een beslissing of transactie met betrekking tot een verbonden partij zoals gedefinieerd door de internationale normen voor jaarrekeningen aangenomen in overeenstemming met Verordening (EG) nr. 1606/2002 van de Vennootschap in verband waarmee de procedure van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen moet worden toegepast.

[...]

Bekrachtiging van de beslissingen genomen door de Raad van Bestuur op 4 maart 2021 en 8 maart 2022 die aanleiding geven tot een belangenconflict

De heer Stéphan SONNEVILLE verklaart dat Stéphan Sonnevill SA, waarvan hij de vaste vertegenwoordiger is, een rechtstreeks belang heeft en, aangezien hij de meerderheidsaandeelhouder is van Stéphan Sonnevill SA, dat hij persoonlijk een indirect belang heeft dat tegengesteld is aan het belang van de Vennootschap in dit besluit aangezien het de remuneratie betreft van Stéphan Sonnevill SA in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder. De heer Stéphan SONNEVILLE neemt niet deel aan het besluitvormingsproces met betrekking tot deze beslissing.

Er is gebleken dat de procedure inzake belangenconflicten vastgelegd in artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen niet in zijn geheel werd nageleefd met betrekking tot bepaalde beslissingen genomen door de Raad van Bestuur.

Op 4 maart 2021 en 8 maart 2022 heeft de Raad van Bestuur, op advies van het remuneratiecomité, unaniem het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag goedgekeurd, inclusief het motivatieplan ATENOR GROUP PARTICIPATIONS (AGP) 2021 – 2026 en de uitgifte van een optieplan met betrekking tot de ALTG-aandelen, dat in het bijzonder betrekking heeft op de totale remuneratie van Stéphan Sonnevill SA in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder. In overeenstemming met artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen verklaarde de Heer Stéphan SONNEVILLE tijdens deze twee vergaderingen dat hij “een belang van vermogensrechtelijke aard had dat tegengesteld was aan dat van de Vennootschap met betrekking tot elke beslissing over zijn totale remuneratie” en verliet hij de vergadering tijdens de beraadslaging en stemming over dit onderwerp. De Raad van Bestuur heeft in de notulen van voormelde vergaderingen echter niet de aard van de beslissing en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap beschreven en de genomen beslissing niet formeel gerechtvaardigd.

Bijgevolg worden, overeenkomstig artikel 7:96, §1, paragraaf 2 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de aard van de beslissing, de

vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap en de rechtvaardiging van de beslissing beschreven in deze schriftelijke beslissingen.

Met betrekking tot de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissing wordt verwezen naar het bedrag van de totale remuneratie van Stéphan Sonnevill SA, die (i) in 2021 1.003.929 euro bedroeg (inclusief een vaste vergoeding van 669.138 euro en een variabele vergoeding van 334.791 euro) (exclusief btw) en (ii) in 2022 737.564 euro (uitsluitend vaste vergoeding) (exclusief btw) en een toekenning van 550 opties op ALTG-aandelen (met een onderliggende waarde van 56,62 euro per aandeel) (uitoefenprijs: € 12,18).

Deze beslissing is gerechtvaardigd rekening houdend met de prestaties en de resultaten behaald door Stéphan Sonnevill SA en, met betrekking tot de toekenning van opties in het bijzonder, door het feit dat de Raad van Bestuur al verschillende jaren heeft overwogen dat de winstdeling van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief Stéphan Sonnevill SA) in de vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Dit beleid heeft tot doel de leden van het Uitvoerend Comité verder te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele Atenor-groep, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk van de vastgoedprojecten. Dit beleid draagt er ook toe bij dat de belangen van de leden van het Uitvoerend Comité op één lijn staan met die van Atenor, door hen te verbinden met de risico's en vooruitzichten van haar activiteiten op lange termijn. Hun remuneratie draagt zo bij tot de prestaties van Atenor op lange termijn.

De Leden besluiten waar nodig om deze besluiten genomen op 4 maart 2021 en 8 maart 2022 unaniem te bekrachtigen. Alle beslissingen werden unaniem genomen.”

TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN – TOEPASSING VAN ARTIKEL 7:97 WVV

Als beursgenoteerde onderneming moet Atenor de beslissingen die binnen de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen en die betrekking hebben op de relatie tussen de Vennootschap en haar verbonden partijen, eerst voorleggen aan een Comité van drie onafhankelijke Bestuurders. Het Comité wordt, indien zij dit nodig acht, bijgestaan door één of meer

onafhankelijke deskundigen. Artikel 7:97 WVV bepaalt de te volgen procedure.

In 2023 is de procedure voor transacties met verbonden partijen, in de zin van artikel 7:97 WVV, tweemaal toegepast, zoals blijkt uit de volgende openbare mededelingen:

- Persbericht van 27 juni 2023 betreffende de verkoop van het project De Molens aan 3D NV (<https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023-Square-42-et-De-Molens-NL.pdf>)
- Persbericht van 9 november 2023 betreffende de toekenning van een voorkeursrecht aan 3D NV en Luxempart SA evenals de vervroegde terugbetaling van een financiering toegekend door 3D NV (<https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/11/2023.11.09-Annonce-publique-art.-7.97-du-CSA-NL1.pdf>)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

In overeenstemming met artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, neemt Atenor de transparantie-informatie op in dit deel.

Kapitaalstructuur

Het kapitaal van Atenor bedraagt € 257.563.853,72, vertegenwoordigd door 43.739.703 aandelen zonder nominale waarde.

Beperking op de overdracht van aandelen – Beperkingen op stemrechten – Rechten en controlemechanisme

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

de aandelen waarop nog geen stortingen werden verricht, zal worden opgeschort zolang de behoorlijk opgevraagde en opeisbare stortingen niet zijn gebeurd), conform artikel 7:54 WVV. Er zijn geen aandelen die bijzondere zeggenschapsrechten omvatten, noch overeenkomsten tussen de emittent en de leden van zijn bestuursorgaan of zijn personeel, die voorzien in een compensatie indien de leden van het bestuursorgaan zonder geldige reden ontslag nemen of hun functie moeten neerleggen of indien de tewerkstelling van de personeelsleden wordt beëindigd vanwege een overnamebod.

Controlewijziging – Overeenkomsten tussen Aandeelhouders

De Vennootschap is partij bij verschillende materiële overeenkomsten of instrumenten die, in geval van een fundamentele wijziging van de Aandeelhouders of een wijziging van de controle over de Vennootschap, of na een openbaar overnamebod, door de andere partijen kunnen worden beëindigd. Kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is (evenals kredietovereenkomsten op het niveau van andere groepsentiteiten, zoals projectvennootschappen) voorzien doorgaans in een zogenaamde controlewijzigingsclausule, waardoor de betrokken financiële instelling vroegtijdig de volledige terugbetaling kan vragen van de kredieten in het geval van een controlewijziging over de Vennootschap. Alle kredietovereenkomsten van de Vennootschap bevatten een dergelijke bepaling inzake controlewijziging. Hetzelfde geldt voor documentatie met betrekking tot financiële instrumenten (zoals MTN's, EMTN's en obligaties) uitgegeven door de Vennootschap, evenals verschillende partnerschaps- of aandeelhoudersovereenkomsten op het niveau van de projectvennootschappen.

Benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en zijn gespecialiseerde Comités

Het proces voor het benoemen en vervangen van leden van de Raad van Bestuur en zijn gespecialiseerde Comités wordt beschreven in het Corporate Governance en Duurzaamheidscharter.

Wijziging van de statuten

Een statutenwijziging is slechts geldig aangenomen als zij driekwart van de stemmen waarvoor gestemd wordt, samenbrengt. Voor de invoering van een

dubbel stemrecht is echter twee derde van de stemmen waarvoor gestemd wordt vereist. Aan de andere kant vereisen andere statutenwijzigingen een strengere meerderheid (zoals de wijziging van het doel, die alleen is toegelaten als ze ten minste vier vijfde van de uitgebrachte stemmen samenbrengt).

Bevoegdheid om eigen aandelen te verwerven – Bevoegdheid om het kapitaal te verhogen

De Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2023 verleende de Raad van Bestuur de machtiging om eigen aandelen en daaraan gerelateerde certificaten te verwerven en in pand te nemen zonder het totale aantal eigen aandelen en daaraan gerelateerde certificaten (waarbij elk certificaat wordt geteld in verhouding tot het aantal aandelen waarvoor het betrekking heeft) dat door Atenor krachtens deze machtiging wordt gehouden of in pand wordt genomen, meer mag bedragen dan 20% van het totaal aantal aandelen, voor een tegenwaarde per aandeel van minstens één eurocent en maximaal 10% hoger dan het rekenkundig gemiddelde van de slotkoers van het Atenor-aandeel tijdens de laatste tien beursdagen voorafgaand aan hetzij de verwerving of in pandneming, hetzij de beslissing van de Raad van Bestuur tot verwerving of in pandneming, hetzij de aankondiging van het voornemen tot verwerving of in pandneming. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 14 september 2023 (i.e. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

Deze machtiging annuleert en vervangt de (reeds) bestaande machtiging verleend door de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020.

De Raad van Bestuur is eveneens bevoegd om eigen aandelen, winstbewijzen of daaraan gerelateerde certificaten te verwerven en in pand te nemen wanneer deze verwerving of in pandneming noodzakelijk is om Atenor te behoeden voor ernstige en dreigende schade. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie jaar vanaf 14 september 2023 (i.e. publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

De Raad van Bestuur is tevens bevoegd om eigen aandelen, winstbewijzen of daaraan gerelateerde certificaten over te dragen aan één of meerdere welbepaalde personen, al dan niet personeel.

De Raad van Bestuur is bevoegd om eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben, te vervreemden om ernstige en dreigende schade voor Atenor te voorkomen. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie jaar vanaf 14 september 2023 (d.w.z. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

De Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2023 heeft de Raad van Bestuur de machtiging verleend om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, onder meer door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants tot een maximumbedrag (exclusief uitgiftepremie) van € 75.990.388,72. De Raad van Bestuur kan deze bevoegdheid uitoefenen voor een periode van vijf jaar vanaf 14 september 2023 (d.w.z. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

Deze machtiging annuleert en vervangt de (reeds) bestaande machtiging verleend door de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2020.

Deze kapitaalverhogingen zullen worden uitgevoerd volgens de voorwaarden vast te stellen door de Raad van Bestuur, zoals (i) door inbreng in geld, door inbreng in natura of door gemengde inbreng, (ii) door incorporatie van reserves, overgedragen winst, uitgiftepremies of andere elementen van het eigen vermogen, (iii) met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen (onder of boven het boekhoudkundige pari, of tegen het boekhoudkundige pari van bestaande aandelen van dezelfde klasse, met of zonder uitgiftepremie) of andere effecten, of (iv) door de uitgifte van converteerbare obligaties, warrants of andere effecten.

De Raad van Bestuur kan deze bevoegdheid gebruiken voor (i) kapitaalverhogingen en uitgiften van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten waarbij het voorkeurrecht van de Aandeelhouders wordt beperkt of opgeheven, (ii) kapitaalverhogingen en uitgiften van converteerbare obligaties gedurende welke het voorkeurrecht van de Aandeelhouders wordt beperkt of opgeheven ten gunste van één of meer specifieke personen, andere dan personeelsleden, en (iii) kapitaalverhogingen uitgevoerd door incorporatie van reserves.

De eventuele uitgiftepremie zal worden geboekt op een of meer afzonderlijke beschikbare rekeningen

in het eigen vermogen aan de passiefzijde van de balans.

De specifieke omstandigheden waarin het toegestane kapitaal kan worden gebruikt en de nagestreefde doelstellingen staan weergegeven in het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 7:199 WVV, goedgekeurd op 3 augustus 2023.

INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

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 het interne controle- en risicobeheerkader COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) aangenomen. COSO is een internationale particuliere en niet-gouvernementele organisatie die erkend is op het gebied van governance, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering. Atenor past eveneens de algemene principes toe die beschreven zijn in de richtlijnen 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 werden boekhoudkundige principes en procedures opgesteld, waarin de boekhoudkundige principes van de belangrijkste operaties worden toegelicht. Deze bevatten 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 dochterondernemingen.

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

Atenor 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

Atenor 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. Ze worden elk jaar herhaald en eventueel bijgewerkt.

Atenor 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 in 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 proces waarmee het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven (beslissing, wetswijziging, verandering van activiteit, ...) geïdentificeerd kan worden. Die veranderingen moeten worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

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 en versnipperd 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 boekhoudkundige principes en procedures correct worden 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 van het land vergaderingen georganiseerd door het Uitvoerend Comité, onder het voorzitterschap van de CEO en voorbereid door de betrokken Country Director, om

de sleutelprocessen die bijdragen tot de uitwerking van de boekhouding en (niet-)financiële informatie, te controleren:

- op het vlak van investeringen en desinvesteringen;
- op het vlak van immateriële, materiële vaste activa en goodwill;
- op het vlak van financiële vaste activa;
- op het vlak van aankopen en leveranciers en gelijkgestelden;
- op het vlak van kostprij, 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 ESG-aspecten;
- op het vak 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 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 Atenor. 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 Atenor ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles bij de dienstverleners werden contractueel voorzien door Atenor 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 beleid 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 en ontwikkeld 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 verantwoordelijkheden en procedures om de reglementaire verplichtingen op het vlak van marktinformatie te identificeren en na te leven.

Er bestaat een procedure die voorziet in de controle van informatie vóór 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 Atenor 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 € 59.762.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen op hun beurt € 241.011.

De honoraria voor aanvullende opdrachten (juridische opdrachten en niet-auditdiensten) toevertrouwd aan het EY-netwerk werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen € 299.115 voor het jaar 2023. Enkel wat de niet-auditdiensten betreft (€ 235.695 voor Belgische entiteiten – cumulatief over een mandaat van drie jaar), merkt het Committee op dat het totaal van deze honoraria – voornamelijk als gevolg van aanzienlijke werkzaamheden in het kader van de kapitaalverhoging uitgevoerd in 2023 – onder de 70% bleef (in toepassing van artikel 3:64/2 WVV) over de volledige mandaatperiode van 3 jaar van de commissaris (2021-2023). Als preventieve maatregel werd van het College van Toezicht op de Bedrijfsrevisoren een ontheffing, gedateerd 18 augustus 2023, verkregen en aan het Committee toegezonden.

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

REMUNERATIEVERSLAG

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. Atenor is in de loop van het maatschappelijk boekjaar dat het voorwerp vormt van het jaarverslag niet afgeweken van haar 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 CEO (alsook met betrekking tot eventuele aanpassingen aan het Remuneratiebeleid).

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

- de bezoldigingen die rechtstreeks of onrechtstreeks toekomen aan de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité op basis van het Remuneratiebeleid, goedgekeurd binnen de Algemene Vergadering, 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 overeenkomsten gesloten over vroegtijdige beëindiging van functies;
- over de toekenning aan de CEO 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 CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité dat zich momenteel vertaalt in Atenor Group Participations aandelenoptieplannen (zie verder), uitoefenbaar over een periode van 5 jaar, gestart in maart 2022.

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 Committee, evenals de verantwoordelijkheden die eruit voortvloeien, en de tijd die ze besteden

aan hun functies. Ze bestaat uitsluitend uit een vaste remuneratie. Het besluit wordt genomen door de Algemene Vergadering op voorstel van de Raad van Bestuur, die zelf voorstellen heeft ontvangen van het Nomination and Remuneration Committee.

Voor meer informatie over de remuneratie van Niet-Uitvoerende Bestuurders wordt verwezen naar het Remuneratiebeleid dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS IN 2023

In 2021 heeft de Algemene Vergadering voor een periode van 5 jaar het niveau van de jaarlijkse

Op individuele basis wordt de totale remuneratie van de Niet-Uitvoerende Bestuurders over 2023 exclusief btw weergegeven in de volgende tabel:

Naam en functie	Totale remuneratie	Waarvan in aandelen	Aantal aandelen
Frank Donck (Bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur)	€ 80.000	€ 15.000	349
Christian Delaire (Bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	349
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout (Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité)	€ 65.000	€ 15.000	349
Luxempart Management SARL, vertegenwoordigd door John Penning (Bestuurder) (tot 28 april 2023)	€ 50.000	€ 15.000	349
MG Praxis SRL, vertegenwoordigd door Michèle Grégoire (Bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	349
Sogestra SRL, vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre (Bestuurder en Voorzitter van het Nomination and Remuneration Committee)	€ 65.000	€ 15.000	349
Philippe Vastapane (Bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	349
TOTAAL	€ 410.000	€ 105.000	2.443

De Niet-Uitvoerende Bestuurders ontvangen uitsluitend een vaste remuneratie in de vorm van tantièmes. Zij ontvangen noch zitpenningen, noch voordelen in natura, noch variabele bezoldiging, noch bijzondere items en genieten geen pensioenplan.

De aandelen moeten minstens 12 maanden na het einde van het laatst uitgeoefende mandaat aangehouden 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 totale (vaste) bezoldiging van de Niet-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, zoals uiteengezet in dit Remuneratiebeleid.

remuneratie van de Niet-Uitvoerende Bestuurders op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee 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 Atenor,
- 50.000 euro voor elk van de andere Niet-Uitvoerende Bestuurders, al dan niet lid van het Auditcomité en/of het Nomination and Remuneration Committee, waarvan 15.000 euro wordt betaald in de vorm van aandelen van Atenor,
- Een bijkomende 15.000 euro voor elke voorzitter van het Auditcomité en/of het Nomination and Remuneration Committee.

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

Bij de remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de CEO) wordt rekening gehouden met de rol en functies die zij rechtstreeks of onrechtstreeks vervullen in de Vennootschap en haar dochterondernemingen, evenals met de verantwoordelijkheden die daaruit voortvloeien. De remuneratie bestaat hoofdzakelijk uit een vaste basisremuneratie en desgevallend een variabele vergoeding (bonus) en eventueel een uitzonderlijke bonus. Ze wordt bepaald door de Raad van Bestuur, op advies van het Nomination and Remuneration Committee.

De Raad van Bestuur meent, sinds verschillende jaren reeds, dat de winstdeling van de leden van

het Uitvoerend Comité (inclusief de CEO) 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 Vennootschap, 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 de Vennootschap, 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 langetermijnprestaties van de Vennootschap.

Bijgevolg heeft de Raad van Bestuur een Atenor Group Participations aandelenoptieplan geïmplementeerd voor de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de CEO). AGP werd in de loop van 2012 opgericht als een mede-investeringsmaatschappij voor onbepaalde duur. Alle AGP-aandelen zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in handen van de Vennootschap. Er is overeengekomen dat AGP samen met de Vennootschap investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap dat de Vennootschap aanhoudt in de projecten of het economisch belang van de Vennootschap in de projecten. De Vennootschap wordt door AGP vergoed voor het beheer van de participaties en projecten van AGP. De meerwaarde die de begunstigden van

De totale remuneratie van de CEO voor 2023 exclusief btw en aandelenopties wordt weergegeven in de volgende tabel:

TOTALE REMUNERATIE										
Naam en functie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Buiten-gewone items	4. Pensioen-kosten	5. Totaal	% vaste/ variabele remuneratie	
	Basis-remuneratie	Kosten en zitpen-ningen	Extra voorde-len ¹	Op korte termijn	Op lange termijn					
Stéphan Sonnevile SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile (CEO en Voorzitter van het Uitvoerend Comité)	€ 740.616	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 740.616	Vast 100 %	Variabel N/A

¹ De extra voordelen bestaan uit: een gsm en laptop, een bedrijfswagen, een abonnement bij een telefoonoperator, een tankkaart en een hospitalisatieverzekering.

Wat de remuneratie in de vorm van aandelenopties betreft, heeft Stéphan Sonnevile SA (i) 900 opties van Atenor Group Investments uitgeoefend die in 2018 werden toegekend en aanvaard; de winst verschuldigd aan Stéphan Sonnevile SA met

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 vergoeding van de CEO en andere leden van het Uitvoerend Comité omvat geen enkele kosteloze toekenning van aandelen in de Vennootschap of een dochteronderneming.

Voor meer informatie over de remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de CEO) wordt verwezen naar het Remuneratiebeleid dat terug te vinden is op de website van Atenor www.atenor.eu.

REMUNERATIE VAN DE CEO IN 2023

De CEO ontvangt geen jaarlijkse bezoldiging in zijn hoedanigheid van Uitvoerend Bestuurder, maar enkel in zijn hoedanigheid van Afgevaardigde voor het dagelijks bestuur en als Voorzitter van het Uitvoerend Comité.

De samenwerking met de CEO wordt jaarlijks onderworpen aan een evaluatieproces over het afgelopen jaar op basis van doelstellingen die de Raad van Bestuur, op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee, tijdens de evaluatie van het voorgaande jaar heeft vastgelegd.

betrekking tot de uitoefening van deze 900 opties bedraagt € 8.082,00, (ii) geen opties op aandelen Atenor Group Participations uitgeoefend en (iii) geen opties op aandelen verworven.

In maart 2024 oefende Stéphan Sonnevile SA 26 Atenor Group Participations-opties uit, toegekend en aanvaard in maart 2021. De winst toekomend aan Stéphan Sonnevile SA met betrekking tot de uitoefening van deze 26 opties bedraagt € 183.924.

De remuneratie van de CEO voor 2023 is in overeenstemming met het Remuneratiebeleid van de Vennootschap en de Vennootschap is van mening dat deze bijdraagt aan de langetermijnprestaties van de Vennootschap, zoals uiteengezet in genoemd Remuneratiebeleid.

Verdere details over aandelenopties toegekend aan leden van de CEO zijn hieronder opgenomen in de specifieke delen van dit remuneratieverslag.

REMUNERATIE VAN LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ (ANDERE DAN DE CEO) IN 2023

De leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de CEO) ontvangen een jaarlijkse remuneratie van een

Globaal ziet de totale remuneratie voor 2023 van de leden van het Uitvoerend Comité exclusief btw en buiten aandelenopties (andere dan de CEO) er als volgt uit:

Uitvoerend Comité	TOTALE REMUNERATIE								
	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie			3. Buiten-gewone items	4. Pensioen-kosten	5. Totaal
	Basis-remuneratie	Kosten en zitpenningen	Extra voordelen ²	Op korte termijn	Op lange termijn				
Sur base globale	€ 1.441.167	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.441.167	Fixe 100 % Variable N/A

² De extra voordelen bestaan uit: een gsm en laptop, een bedrijfswagen, een abonnement bij een telefoonoperator, een tankkaart en een hospitalisatieverzekering.

Wat de remuneratie in de vorm van aandelenopties betreft, hebben de leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de CEO) globaal genomen 900 opties van Atenor Group Investments uitgeoefend die in 2018 werden toegekend en aanvaard; de verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 900 opties bedraagt € 8.082,00, (ii) geen opties op aandelen Atenor Group Participations uitgeoefend en (iii) geen opties op aandelen verworven.

In maart 2024 oefenden de leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de CEO) 15 Atenor Group Participations-opties uit, toegekend en aanvaard in maart 2021. De verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 15 opties bedraagt € 106.110.

niveau en structuur die Atenor in staat stellen om competente personen aan te trekken, te behouden en te motiveren om het management op zich te nemen en de activiteiten uit te voeren, rekening houdend met de kenmerken en uitdagingen van de Vennootschap.

De samenwerking met elk lid van het Uitvoerend Comité wordt jaarlijks geëvalueerd voor dat afgelopen jaar op basis van de doelstellingen, vastgelegd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee tijdens de evaluatie van het jaar ervoor.

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 CEO, die er verslag over uitbrengt aan het Nomination and Remuneration Committee.

De remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de CEO) voor 2023 is in overeenstemming met het Remuneratiebeleid van de Vennootschap en de Vennootschap is van mening dat deze bijdraagt aan de langetermijnprestaties van de Vennootschap, zoals uiteengezet in genoemd Remuneratiebeleid.

Verdere details over aandelenopties toegekend aan leden van het Uitvoerend Comité (andere dan de CEO) zijn hieronder opgenomen in de specifieke delen van dit remuneratieverslag.

REMUNERATIE ONDER DE VORM VAN AANDELENOPTIES

Voornaamste bepalingen van het aandelenoptieplan							Boekjaar 2023					
Naam, functie	Plan	Vorsteldatum	Aankoopdatum ("vesting")	Einde van de retentie-periode	Uitoefen-periode	Uitoefenprijs	Openingsbalans		Loop van het jaar		Slotbalans	
							Aantal niet verworven opties ("not vested") bij het begin van het jaar	Voorgestelde opties en onderliggende waarde op het ogenblik van het voorstel	Verworven opties ("vested") en onderliggende waarde bij verwerving ("vesting")	Voorgestelde maar nog niet verworven opties ("vested")	Aantal uitgeoefende opties	Aantal vervallen opties
Stéphan Sonnevile SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile (CEO)	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	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	0	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
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	900	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	0	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 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 CommV, 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	0	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 SRL, 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	0	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

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Eind 2013 verving Atenor het aandelenoptieplan van Atenor door een aandelenoptieplan van Atenor Group Investments (of "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 verworven van Atenor (eigen aandelen) tegen een prijs van € 31,90 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) 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 de genoemde opties betreft, worden de voorwaarden van het laatste actieve plan in 2023 als volgt samengevat:

- **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 31 januari 2018, na herwaardering van de aandelenportefeuille van Atenor op € 46,168 per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedraagt € 5,64 per optie. Deze opties, die uitoefenbaar waren in maart 2021, maart 2022 of maart 2023, werden allemaal uitgeoefend. Ter herinnering, dit voordeel werd in 2018 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties van de Vennootschap in 2017. De opties gaven recht op een fysieke of contante verrekening.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR LONG TERM GROWTH

Begin 2019 verving Atenor het aandelenoptieplan van Atenor Group Investments door een

aandelenoptieplan van Atenor Long Term Growth (of "ALTG"), dochteronderneming opgericht in oktober 2018 die voor 100% in handen van Atenor is. ALTG heeft een portefeuille van 150.000 Atenor-aandelen verworven tegen een gemiddelde prijs van € 56,62. 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 onafhankelijke dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeuren, hetzij 18 personen waaronder de CEO) kregen een identiek 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 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 ALTG-aandelenoptieplan werd echter geannuleerd en in 2021 vervangen door een nieuw optieplan.

Een nieuweschijf 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 CEO) zullen hetzelfde aantal opties toegekend worden. Deze opties hebben de opties geannuleerd en vervangen die in 2019 waren gevalideerd, maar die niet werden uitgegeven in 2020 vanwege de Covid-19-gezondheids crisis.

Een nieuweschijf van maximaal 40.000 aandelenopties ALTG werd in 2022 toegekend aan de personeelsleden en aan sommige onafhankelijke dienstverleners op basis van 5 hiërarchische niveaus; aan de eerste twee niveaus (leden van het Uitvoerend Comité en Directeurs, hetzij 25 personen waaronder de CEO) werd een identiek aantal opties toegekend.

In 2023 werden er geen ALTG-aandelenopties toegekend.

Wat deze opties betreft, worden de voorwaarden van de drie actieve plannen 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 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 28 januari 2019, na herwaardering van de aandelenportefeuille van Atenor, op € 58,47 per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedroeg € 2,34 per optie. Deze opties waren uitoefenbaar in maart 2022, maart 2023 of maart 2024. Dit voordeel werd in 2019 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties van de Vennootschap in 2018. De opties gaven recht op een fysieke of contante verrekening.
- **Opties toegekend in 2021:** Hun uitoefenprijs werd, na met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op € 10,98 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 31 december 2020, na herwaardering van de Atenor-aandelenportefeuille, op € 56,62 per aandeel, iets lager dan de aandelenkoers op de slotdatum, namelijk € 57,00 per aandeel. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedroeg € 1,98 per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2024, maart 2025 of maart 2026. Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties van de Vennootschap in 2020. De opties gaven recht op een fysieke of contante verrekening.
- **Opties toegekend in 2022:** Hun uitoefenprijs werd, met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgelegd op € 12,18 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 31 december 2021. Het voordeel in natura vertegenwoordigd door deze opties bedroeg € 2,19 per optie. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2025, maart 2026 of maart 2027. Dit voordeel werd in 2022 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties van de Vennootschap

in 2021. De opties geven recht op een fysieke of contante verrekening.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

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

Met betrekking tot deze opties worden de voorwaarden van het actieve plan tot nu toe als volgt samengevat:

- **Opties toegekend in 2021:** Hun uitoefenprijs werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Participations vastgelegd op € 1.130,59 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Group Participations-aandeel op 31 december 2020. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedroeg 18% of 9% van deze uitoefenprijs, afhankelijk van de uitoefenperiodes over 5 jaar (van maart 2022 tot maart 2027). Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de gerealiseerde prestaties van de Vennootschap in 2020. De opties gaven recht op een fysieke of contante verrekening.

In 2023 werden er geen AGP-aandelenopties toegekend.

VERTREKVERGOEDINGEN

In 2023 was er geen sprake van een vertrek van een Bestuurder of lid van het Uitvoerend Comité dat aanleiding gaf tot een vergoeding.

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 2023 en met betrekking tot de voorbije boekjaren.

GEEN ENKELE AFWIJING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE REMUNERATIEPRAKTIJKEN

Er was in 2023 geen enkele afwijking met betrekking tot de bestaande remuneratiepraktijken.

JAARLIJKSE EVOLUTIE VAN DE REMUNERATIE, VAN DE PRESTATIES EN VAN DE GEMIDDELTE JAARLIJKSE KOSTEN VAN DE MEDEWERKERS

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

	FY 2018 vs. FY 2017		FY 2019 vs. FY 2018		FY 2020 vs. FY 2019		FY 2021 vs. FY 2020		FY 2022 vs. FY 2021		FY 2023 vs. FY 2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité	+855.861	+40,37%	-265.712	-8,93%	-61.780	-2,28%	+876.422	+33,09%	-211.269	-5,99%	-671.970	-20,28%

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

	FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Netto winst	+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%	-106.286.199	-12.610,43%
Eigen fondsen	+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%	70.689.301	+25,84%
Beurskapitalisatie ⁽ⁱ⁾	+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%	-15.256.708	-4,48%

⁽ⁱ⁾ 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 (inclusief de CEO):

	FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Kost Vennootschap	+24.504	+21,70%	-11.663	-8,49%	-3.790	-3,01%	+8.145	+6,68%	-20.193	-15,52%	+17.717	+16,12%

RATIO TUSSEN DE HOOGSTE EN LAAGSTE REMUNERATIE

Voor 2023 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: 12,64 (Hongarije), 11,11 (België), 7,12 (Verenigd Koninkrijk), 4,98 (Luxemburg), 4,93 (Roemenië), 4,48 (Polen), 4,20 (Portugal), 2,64 (Duitsland), 2,42 (Nederland) en 2,29 (Frankrijk).

DE STEMMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HET VOORGAANDE JAAR

Het remuneratieverslag voor het boekjaar 2022 werd voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 28 april 2023, die positief over dit onderwerp stemde.

Human Resources Beleid

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 medewerker deze waarden en dit gevoel van trots op lidmaatschap deelt.



Het HR-beleid berust op vier pijlers:

- 01



OPLEIDING
- 02



ERKENNING EN LOONBELEID
- 03



PERSPECTIEVEN
- 04



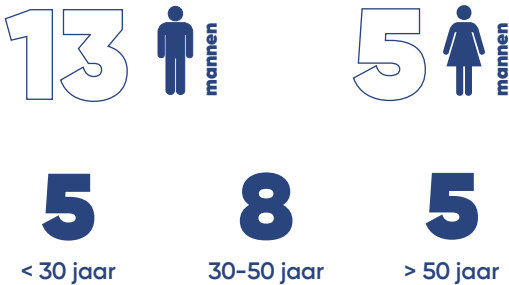
EEN STERKE BEDRIJFSCULTUUR

Medewerkers

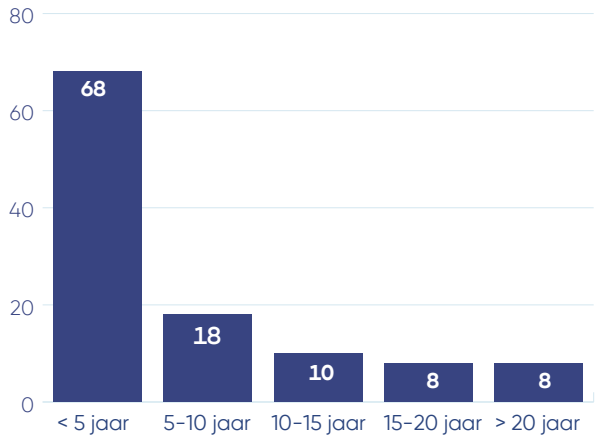
	Groep	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Luxemburg	Portugal	Hongarije	Polen	Roemenië	Groot-Brittannië
Totaal	112	51	5	3	4	13	5	13	7	9	2

Nieuwe medewerkers

+18 nieuwe medewerkers in de groep



Anciënniteit groep



Vertrekken in 2023



 1. DE OPLEIDING



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

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

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

Ten slotte is Archilab, de R&D Dept 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.

€

2. ERKENNING EN LOONBELEID

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

Aan het einde en halverwege het jaar krijgen alle medewerkers een beoordeling, respectievelijk 'Mid-Year-gesprek' en 'Eindejaarsevaluatie', 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.

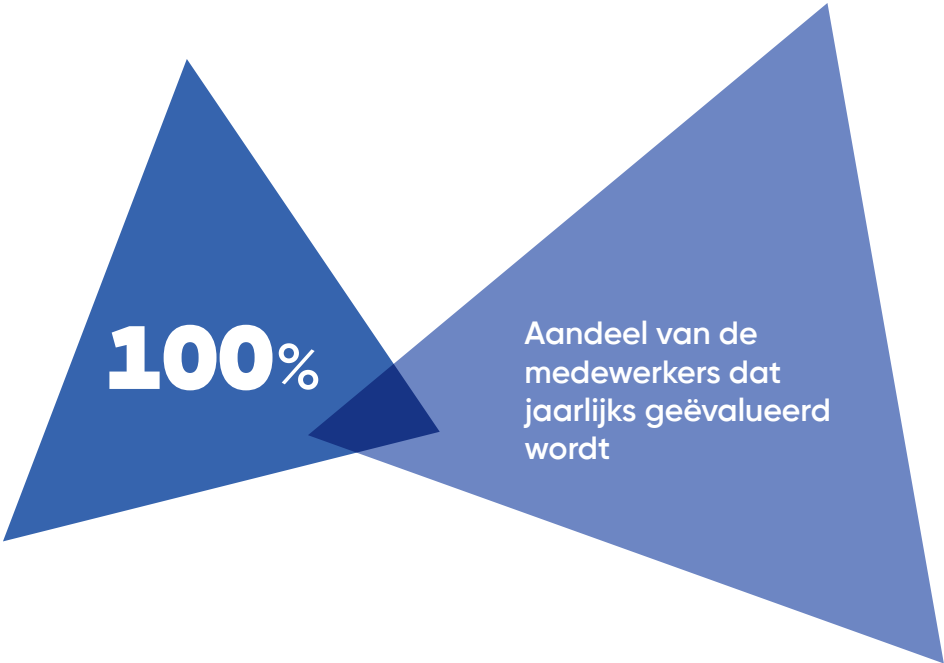
Het moment van de evaluatie is dan ook een uitgelezen moment waarop een medewerker zijn mening kan uiten, een objectieve balans kan opmaken

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 individuele 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.



Calendar icon

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.



A

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.

Het bedrijf voorziet in de meest geschikte middelen en tools voor werk (nieuw en efficiënter communicatiesysteem, nieuwe software zoals Teams en Zoom) en zorgt voor comfortabele werkomstandigheden (renovatie van kantoren voor helderdere, luchtigere ruimtes, bevorderen van een mix van individuele werkplekken en gedeelde ruimtes met veiligheid, het boren van glas om de emissie van golven te verminderen, nieuwe volledig uitgeruste en gezellige keukenruimte waardoor medewerkers hun lunch in een aangename omgeving kunnen delen om deconnectie en uitwisseling te bevorderen, ...)

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

Atenor heeft ook een duidelijk telewerkbeleid geïmplementeerd, waardoor medewerkers meer flexibiliteit hebben

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.

GEZONDHEID & WELLNESS

verantwoordelijken brandveiligheid

EHBO-verantwoordelijken

verantwoordelijken welzijn

arbeids-ongevallen

klachten op arbeidsvlak

medewerkers met specifieke noden

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

MIX EN DIVERSITEIT

- <30 jaar
- 30-50 jaar
- >50 jaar

Gemiddelde leeftijd Groep:

43,1

39% Vrouwen

61% Mannen

Senior Management

10% Vrouwen

90% Mannen

Management

31% Vrouwen

69% Mannen

Operationeel

68% Vrouwen

32% Mannen

1.200.000 m²

34 PROJECTEN*

Evolutie van
de portefeuille



1
KWARTAAL

JANUARI

Lancering van de bouw van het WELLBE-project (Lissabon)

WellBe biedt 28.625 m² kantoren en 1.240 m² handelsruimtes, voorzien van uitgestrekte parken en openbare tuinen. WellBe zal het eerste kantoorgebouw zijn in Lissabon dat de Passief Huis- en WELL Platinum-certificering behaalt.



MAART

Precommercialisering van het project Victor Hugo 186 (Parijs)

Atenor kondigt de ondertekening aan van een huurovereenkomst met het Boutique Hôtel d'entreprise by InSitu. De overeenkomst behelst het volledige gebouw of meer dan 5.000 m² voor een vaste termijn van 11 jaar.

City Dox (Brussel) - Lot 5: ondertekening met de BGHM van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van 171 appartementen

Lot 5 voorziet in 171 nieuwe appartementen, 2.700 m² productieactiviteiten en 132 parkeerplaatsen, verdeeld over 3 onderling verbonden gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 18.500 m².

FEBRUARI

Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning voor 10 New Bridge Street (Londen)

Atenor verkrijgt de stedenbouwkundige vergunning voor de duurzame renovatie van 10 New Bridge Street, een gemengd project met kantoor- en handelsruimtes van 7.200 m², gelegen bij Blackfriars Station.



Resultaten van de architectuurwedstrijd voor het project Astro 23 (Brussel)

Architectenbureaus SMAK Architects en Bureau Bouwtechniek zijn laureaten van de architectuurwedstrijd voor de ontwikkeling en renovatie van het project Astro 23.



APRIL

Verkrijging van de bouwvergunning voor Square 42 (Belval)

Deze vergunning behelst de bouw van 20.400 m² kantoren op 7 verdiepingen en 840 m² handelsruimtes op de benedenverdieping. Square 42 is ideaal gelegen in het hart van Belval, vlak bij talrijke bushaltes en op 5 minuten van het station.



MEI

City Dox (Brussel) - Lot 3: verkoop aan Lastlink van 2.700 m² units voor productieactiviteiten

Lastlink zal de units voor verhuur aanbieden aan productie- en ambachtelijke bedrijven die zullen genieten van een locatie in het hart van een dynamische Brusselse wijk in volle groei.



2
KWARTAAL

JUNI

Square 42 (Belval) : afsluiten van een samenwerking met Cores Development SA

Na het verkrijgen van de bouwvergunning op 24 mei 2023 heeft Atenor een samenwerking afgesloten met Cores Development en hun financiële partner voor het project Square 42 in Belval. Square 42 is een van de 5 projecten ontwikkeld door Atenor in Luxemburg en zal 20.400 m² kantoren en 840 m² winkels aanbieden.

Liv De Molens (Deinze) : Atenor verkoopt haar aandelen aan 3D Real Estate.

3D Real Estate wordt eigenaar van het project Liv De Molens, een gemengd complex van 38.000 m² (247 eenheden met woningen, winkels en uitrustingen) langs de Leie in het centrum van Deinze.



JUNI

WellBe (Lissabon) : Afsluiten van een samenwerking met BESIX RED.

Atenor en BESIX RED zullen samen WellBe ontwikkelen, een gemengd complex met 28.625 m² kantoren en 1.240 m² handelsruimtes, gelegen in de wijk van het Natiënpark in Lissabon.



AUGUSTUS

@Expo (Boekarest) : Voltooiing van de bouw en oplevering - ondertekening van een nieuw huurcontract met Securitas

De voltooiing van de opleverings-procedure is de laatste stap in de ontwikkeling van dit zakencentrum van 49.000 m². Met de ondertekening van het huurcontract met Securitas is de eerste fase van het project voor 60% verhuurd.



SEPTEMBER

Verkoop kantoorgebouw RoseVille (Boedapest)

RoseVille, gelegen in het noorden van Buda, heeft een bruto verhuurbare oppervlakte van 15.500 m²; het gebouw werd in de zomer van 2023 opgeleverd. Internationale ondernemingen zoals Veeva Systems, L'Oréal en Red Bull maken deel uit van de huurders. RoseVille is voor 60% verhuurd.



NOVEMBER

Nieuwe huurders in Lakeside, (Warschau)

Polenergia Fotowoltaika, Polenergia Sprzedaż en Polenergia eMobility vervoegen de groep huurders van Lakeside. Deze bedrijven, die behoren tot de grootste private energiegroep van Polen, zullen in totaal ongeveer 3.500m² huren. Bonduelle Polska, leider in de groenteverwerkingsindustrie, heeft ook aangekondigd zijn maatschappelijke zetel te zullen verhuizen naar Lakeside in het tweede kwartaal van 2024. Met deze nieuwe contracten is Lakeside voor 85,72% verhuurd.



OKTOBER

Belangrijke mijlpaal voor City Dox (Brussel) - Lot 6: laatste vergunning verleend

Dit laatste lot van 15.000 m² omvat 122 kwalitatieve appartementen en ook 2.300 m² kantoor- en handelsruimtes.

LUX MED wordt de belangrijkste huurder van Lakeside (Warschau)

De groep LUX MED, marktleider in de privégezondheidszorg in Polen, heeft een contract ondertekend voor de huur van 13.000 m² in het Lakeside-gebouw en wordt zo de belangrijkste huurder. Lakeside, gelegen in de Mokotowwijk, biedt 23.885 m² kantoorruimtes die BREEAM Outstanding en WELL Gold gecertificeerd zijn. Lakeside is reeds voor 80% verhuurd.

BakerStreet (Boedapest), bekroond en uitgeroepen tot 'Future Project of the Year' door Europa Property.

Alle kantoren zijn verhuurd aan E.ON Hungaria.



DECEMBER

Resultaten van de architectuurwedstrijd voor het project Kyklos (Belval)

Atenor, Arns Group en Agora kiezen architectenbureaus HYP en UNStudio tot laureaten voor de ontwikkeling van het Kyklos-project, een gemengd project met kantoren en winkels op lot 48 van Central Square in Belval.

Victor Hugo 186 (Parijs) - Verkrijging van de bouwvergunning

Door het appartementsgebouw om te vormen tot kantoren met behoud van zijn historische erfenis, belichaamt Victor Hugo 186 uitmuntendheid op het vlak van rehabilitatie.

Beaulieu (Brussel) - Lancering van een architectuurwedstrijd, in samenwerking met AG Real Estate en de BMA.

De wedstrijd beoogt de transformatie van de bestaande gebouwen in een gemengd, hoofdzakelijk residentieel project.

Realex (Brussel) - Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning

Realex zal onderdak bieden aan het toekomstige conferentiecentrum van de Europese Commissie, kantoorruimtes, winkels en stedelijke uitrustingen. De bouwvergunning werd verkregen op 31 januari 2024.

Au Fil des Grands Prés (Bergen) - Vergunning verkregen voor de gebouwen A, B, C en D

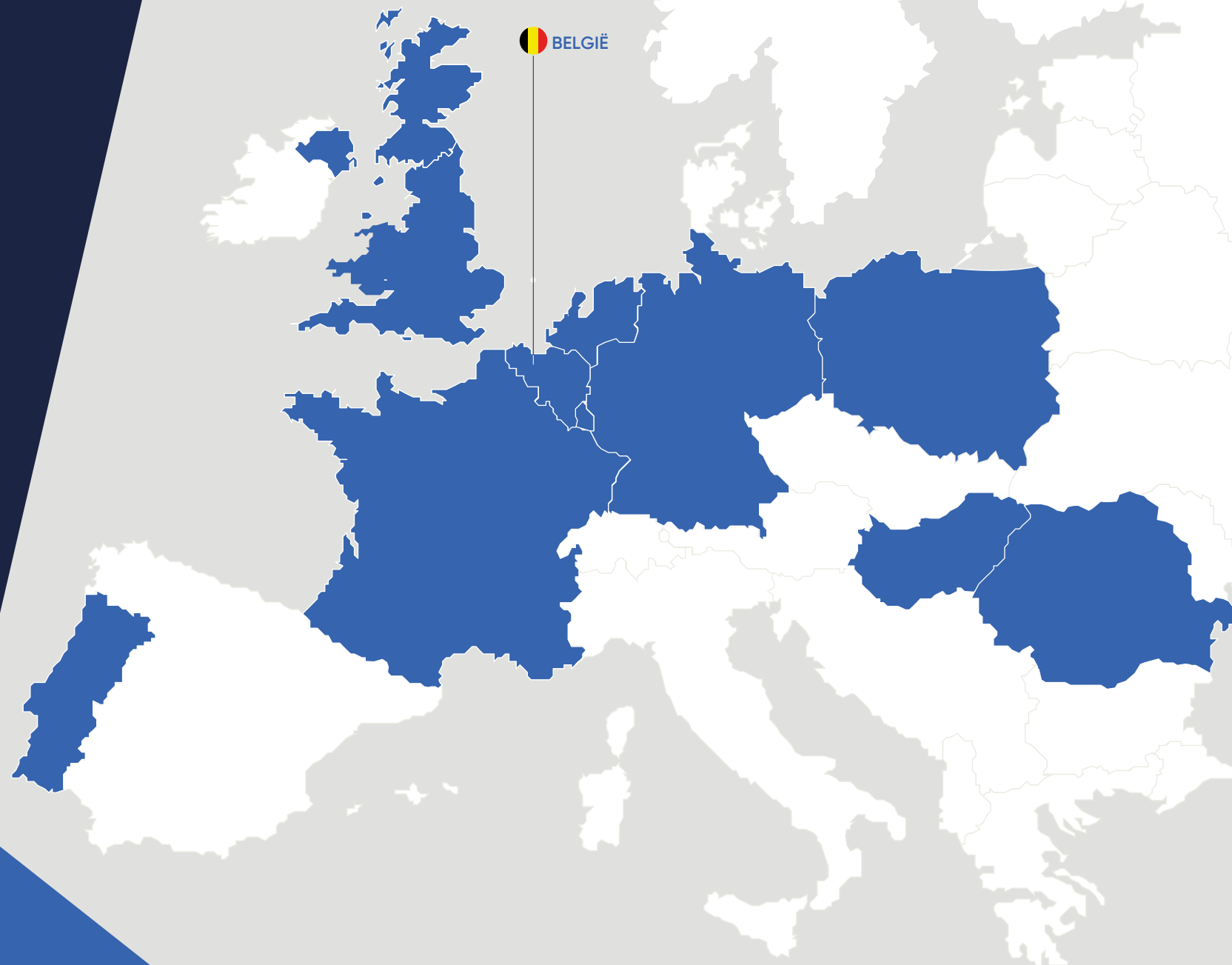
De 4 gebouwen zullen 122 woon-eenheden bieden.

34 PROJECTEN

16 STEDEN

Activiteitenverslag
& projecten

Onze verankering in België



REALEX

In het hart van de Europese Wijk, in de Wetstraat, zal Realex een gemengd geheel bieden met onder meer het toekomstige conferentiecentrum van de Europese Commissie, met een oppervlakte van ongeveer 26.000 m². Deze ontwikkeling omvat ook 18.000 m² kantoorruimte en 1.500 m² voor winkels en faciliteiten.

Een groen en bebost openbaar ruimte (Pocket Park) zal de voetgangersverbinding tussen de rue de la Loi en de Jacques de Lalaingstraat verzorgen, en ook het hoogteverschil (+/- 6 m) tussen de straten opvangen. Rekening houdend met opmerkingen in het minderheidsadvies van de regionale directie van Stedenbouw en de regionale directie van Monumenten en Landschappen, is het project gewijzigd overeenkomstig

artikel 177/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en met als gevolg onder meer een vermindering van de oppervlakte van het kantoorgebouw met ongeveer 800 m² en het schrappen van 4 parkeerplaatsen. De stedenbouwkundige vergunning (met name voor de 18.000 m² kantoorruimte) werd verleend op 22 december 2023. De milieuvergunning werd verkregen op 31 januari 2024.



BOUWPROJECT

Wetstraat 91 tot 105, Brussel, België

Project

- > Gemengd project (± 45.400 m²): conferentiecentrum, kantoren, handelszaken, voorzieningen van openbaar nut, parking
- > 3.400 m² Pocket Park en groene ruimtes
- > 220 ondergrondse parkeerplaatsen
- > 286 fietsenstallingen, 68 laadpalen voor elektrische voertuigen.

Eigenaars

Freelex SRL en Leaselex SRL (90% Atenor en 10% Kingslex SàRL)

Architecten

Assar Architects

Aanvang / Einde van de werken

2024 / 2027

MOVE'HUB

Move'Hub, gelegen pal rechtover het Zuidstation biedt een gemengd complex dat resoluut de kaart trekt van stadsvernieuwing, duurzaamheid en bereikbaarheid. Rond een gemeenschappelijke tuin van meer dan 2.500 m² zijn 81 wooneenheden (waarvan 64 voorbehouden voor Citydev), meer dan 1.500 m² openbare voorzieningen, kantoren, handelszaken, faciliteiten voor ontspanning en diensten ingeplant.

Als resultaat van voortdurende dialoog met alle belanghebbenden, biedt Move'Hub kwalitatieve en betaalbare woningen en creëert het een stimulerende werkomgeving, allemaal binnen een harmonieus architecturaal geheel. Het verkrijgen van de vergunning is momenteel in gang. We verwachten dat deze in het tweede kwartaal van 2024 zal worden verkregen. Move'Hub belichaamt de toekomst van werk en stedelijk leven door groene mobiliteit te integreren, buitenruimtes

op elke verdieping en een focus op biodiversiteit. Gelegen nabij het dichtstbevolkte mobiliteitsknooppunt van België en in de buurt van belangrijke Eurostar- en Thalys-verbindingen, wordt Move'Hub een onmisbare ontmoetingsplaats in de hoofdstad. Als een hybride werkplek met een hoge milieuwaarde, integreert het harmonieus in de stedelijke omgeving, met diverse voorzieningen zoals een restaurant, een café, kantoren, betaalbare woningen en nog veel meer.



BOUWPROJECT

Blérôtstraat, Victor Hortaplein
Brussel, België

Project

- > Gemengd project: 38.134 m² kantoren en 81 wooneenheden (waaronder 64 geconventioneerde woningen)
- > 1.500 m² openbare voorzieningen
- > 1.000 m² handelsruimte
- > 2.600 m² gemeenschappelijke tuin
- > 397 fietsenstallingen

Eigenaars

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

Architecten

B-architecten en Jaspers-Eyers

Aanvang / Einde van de werken

Eind 2024 / Eind 2027

HIGHLIGHTS - Conferentiecentrum

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 159 kWh/m².jaar (meer dan 10% lager dan de nZEB-vereisten)

Circulariteit stimuleren

- > Recuperatie van materialen voor hergebruik in het ontwerp opnemen, in samenspraak met het OIB

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (225 kWc geïnstalleerd wat neerkomt op een elektriciteitsproductie van 131 MWh/jaar)

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > Nabijheid van een metrostation
- > Fietsenstallingen en laadpalen

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

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

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Aanleg van een groene openbare ruimte naast het gebouw



Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM EXCELLENT

HIGHLIGHTS - Kantoren

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 87,6 kWh/m² (meer dan 10% lager dan de nZEB-vereisten)

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (233 kWc geïnstalleerd wat neerkomt op een elektriciteitsproductie van 119 MWh/jaar)
- > Zonnepanelen (990 m²)

Circulariteit stimuleren

- > Recuperatie van materialen voor hergebruik in het ontwerp opnemen

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Nabijheid van een metrostation
- > Fietsenstallingen en laadpalen

Innovatie promoten

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

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Aanleg van een groene openbare ruimte naast het gebouw



Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM EXCELLENT

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Kantoren: 65 kWh/m².jaar (ofwel 11% lager dan de nZEB-vereisten)
- > Wooneenheden: gemiddeld 26 kWh/m².jaar (ofwel 42% lager dan de nZEB-vereisten)

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen: 507 m² voor de kantoren en 610 m² voor de woningen

Circulariteit stimuleren

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

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Nabijheid van een internationaal treinstation en multimodaal openbaar vervoer
- > Fietsenstallingen en laadpalen voor e-bikes

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Innovatief en dynamisch werkplekconcept

Het levenskader in de stad verbeteren.

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



Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM OUTSTANDING



- > WELL GOLD

CITY DOX

City Dox, heropleving van een buurt in Anderlecht, langs het Kanaal Brussel-Charleroi. Uiteindelijk zal dit gebied weer heropleven dankzij bijna 150.000 m² aan nieuwe gebouwen, waaronder 900 woningen, kantoren, diensten, productieactiviteiten, een school en winkels, evenals tuinen en een uitgestrekt park.

City Dox wordt in verschillende fasen uitgerold. Op dit ogenblik zijn loten 5 en 7.1 in aanbouw.

Lot 5 behelst 171 nieuwbouwappartementen, 2.700 m² productieactiviteiten en 132 overdekte parkings verspreid over 3 met elkaar verbonden gebouwen. Dit lot werd in maart 2023 aan de BGHM verkocht in toekomstige staat van voltooiing.

Lot 7.1 is kleinschaliger en telt 74 wooneenheden die uitkijken op het park. De werken lopen ten einde en de voorlopige opleveringen zullen plaatsvinden in januari en februari 2024. 77% van de éénheden zijn verkocht.

Lot 6 biedt 122 appartementen en 2.300 m² productieactiviteiten en groothandels. De vergunningen zijn afgeleverd sinds september 2023. De commercialisering als geheel is lopende.

Als onderdeel van de commercialisatie van het kantoorgebouw "White Angle" op lot 3, dat al gebouwd

is, heeft Atenor 3 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, met als hoogtepunt een prestigieuze huurovereenkomst van 9 jaar met Reckitt Benckiser. De commercialisatie blijft actief. Het gebouw blijft momenteel in de portefeuille en is voor 44% verhuurd.

Ideaal gelegen aan de ingang van de stad, op 5 minuten van het Zuidstation, aan de voet van het openbaar vervoer en bediend door brede fietspaden, presenteert City Dox zich als een uiterst toegankelijke wijk. City Dox geeft voorrang aan het verminderen van de koolstofvoetafdruk door middel van innovatieve energieoplossingen zoals zonnepanelen op de gevel, een zeldzaam initiatief in de residentiële bouwsector. De evenwichtige indeling van woningen, kantoren, diensten, winkels en recreatiegebieden geeft City Dox een opmerkelijke functionele diversiteit, wat een echte sociale en economische dynamiek bevordert.



BOUWPROJECT

Industrielaan, Klein Eilandstraat, Ontwikkelingsstraat en Vaartdijk, Anderlecht, Brussel, België

Kavel 5

- > 171 appartementen – 2.700 m² productieactiviteiten
- 132 overdekte parkings
- 340 fietsenstallingen

Eigenaar
BGHM

Architecten
XDGA

Aanvang / Einde van de werken
Q2 2022 / Q4 2024

HIGHLIGHTS – KAVEL 5

E

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- > Verkoop van alle wooneenheden in hun toekomstige staat van voltooiing

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen (individuele thermodynamische boilers)
- > Beoogde energieprestatie: 34 kWh/m²/jaar (ofwel 31% lager dan de nZEB-vereisten)
- > EPB-score A voor alle eenheden

E

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (1.165 m²)

E

Circulariteit stimuleren

- > Hergebruik van regenwater

E

Ondersteuning van zachte mobiliteit

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

S

Innovatie promoten

- > Zonnepanelen op de voorgevel (niet gebruikelijk op woongebouwen)

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Hangtuinen aan de kanaalzijde

S

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- > Sociale diversiteit
- > Aanleg van een openbaar park beheerd door de lokale autoriteiten

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie



Kavel 7.1

- > 74 appartementen en 430 m² handelsruimte
- > 139 fietsenstallingen

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

Architecten
B-architecten / VELD

Aanvang / Einde van de werken
Q2 2022 / Q4 2023

HIGHLIGHTS – KAVEL 7.1

E

Uitstoot verminderen

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

E

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (259 m²)

E

Circulariteit stimuleren

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

E

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > Nabijheid van een internationaal treinstation en multimodaal openbaar vervoer
- > Fietsenstallingen
- > Laadpalen voor elektrische wagens

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

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

S

De stedelijke leefomgeving verbeteren

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

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie



Kavel 6

- > 122 appartementen
- > 2.300 m² productieactiviteiten en handelszaken
- > 96 parkeerplaatsen
- > 246 fietsenstallingen

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

Architecten
B-architecten / VELD

Aanvang / Einde van de werken
Te bevestigen

HIGHLIGHTS – KAVEL 6

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen (individuele thermodynamische boilers of geothermie)
- > EPB-score A voor alle eenheden

E

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen

E

Circulariteit stimuleren

- > Hergebruik van regenwater

E

Ondersteuning van zachte mobiliteit

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

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Hangtuinen aan de kanaalzijde

S

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Rehabilitatie van een voormalige industriële site
- > Sociale diversiteit

EU

Streven naar internationale uitstraling

- > Internationale architectuurwedstrijd

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie

NOR.BRUXSELS

Atenor en AG Real Estate ontwikkelen een gemengd project op de CCN-site (Centre de Communication Nord) om zo de buurt rond het Noordstation van Brussel nieuw leven in te blazen.

De bestaande gebouwen worden momenteel gesloopt. Zodra de vergunning is verkregen, willen Atenor en haar partner starten met de bouw van NOR.Bruxsels. NOR is de afkorting van ‘Networked Offices and Residential’. Deze naam typeert perfect de dynamiek en het innovatieve karakter die tot uiting komen in dit gemengd project met kwaliteitsvolle kantoren, woningen, handelszaken, openbare ruimtes en ook de mobiliteitshub aan het Noordstation.

Op het gebied van stedelijkheid vertegenwoordigt NOR.Bruxsels de hoeksteen van de vernieuwing van het Noordelijk gebied en heeft het de ambitie om een naadloze doorgangsplaats te worden met aangename leef- en werkomgevingen.

De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in mei 2022, en de vergunning wordt verwacht eind 2024.

NOR.Bruxsels streeft ernaar een voorbeeld te zijn op het gebied van stedelijke herontwikkeling, met vastberadenheid om de ultieme hub te worden voor mobiliteit en functionele en sociale diversiteit in het hart van de hoofdstad. Dankzij de locatie van het terrein is er een unieke verbinding met het openbaar vervoersnetwerk, met een geïntegreerd busstation en directe toegang tot het Noordstation en de premetro (toekomstige metrolijn 3). Het engagement voor milieukeuzes wordt benadrukt met een beleid gericht op nul fossiele energie. Bovendien bevordert het project actief circulariteit door het recyclen van de bestaande structuur en het opstellen van een inventaris van bestaande materialen voor verstandig hergebruik op andere locaties.



BOUWPROJECT

Communicatiecentrum Noord (CCN), Brussel, België

Project

- > Gemengd project van ± 157.500 m² met kantoren (± 92.500 m²), woningen (± 48.000 m²), handelszaken (± 8.000 m²), voorzieningen en een mobiliteitshub (± 8.500 m²)
- > 1.419 fietsenstallingen op de volledige site

Eigenaars
CCN Development SA
(50%) Atenor – (50%) AG Real Estate

Architecten
Architectes Assoc+ – DDS+

Aanvang / Einde van de werken
2024–2025 / Q3 2028

HIGHLIGHTS – Kantoren

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestatie: EPB-score A

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- > Ten minste 70% van de bestaande structuur is bestemd voor recyclage
- > 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 e-bikes

Innovatie promoten

- > WiredScore certificering (connectiviteitsgarantie voor toekomstige professionele gebruikers)

S

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 (openbare ruimtes, plein, busstraken)

Beoogde certificeringen

EU

> Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM

> BREEAM OUTSTANDING

WELL

> WELL GOLD

HIGHLIGHTS – Toren (woonfunctie en gemengd gebruik)

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestatie: EPB-score A

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- > Ten minste 70% van de bestaande structuur is bestemd voor recyclage
- > Inventaris van de bestaande materialen en proactieve aanpak met het oog op hun hergebruik op andere sites
- > Kwalitatief onderzoek van de ecologische gevolgen van verschillende bouwscenario's (door analyse en optimalisering van de levenscyclusbeoordeling)
- > 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 e-bikes
- > Fietsenstallingen naast de appartementen op de hoogste verdiepingen

Innovatie promoten

- > Eerste gemengde toren in Brussel met horizontale indeling (kantoren in het onderste gedeelte, woningen bovenaan)

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Er wordt voorrang gegeven aan de verbetering van de stadswijken
- > Aanleg van een stadsmoestuin

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Uitbouw van een nieuwe stadswijk met betere openbare ruimtes (verkeer, groene ruimtes, verlichting, veiligheid ...)
- > Inspelen op de publieke vraag naar sociale woningen

Beoogde certificeringen

EU

> Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM

> BREEAM OUTSTANDING

WELL

> WELL GOLD

BEAULIEU

Na de terugtrekking van het OIB werd in december 2023 een architectuurwedstrijd gelanceerd, in samenwerking met de BMA, met als doel de bestaande gebouwen om te vormen tot een gemengd project, voornamelijk residentieel. De focus ligt op verdichting in overeenstemming met het PAD door verschillende soorten woningen aan te bieden en ondergrondse ruimtes te verbeteren. Er wordt overwogen om een deel van de bestaande gebouwen te behouden en het project gefaseerd te ontwikkelen, waardoor de bouw of renovatie van de drie gebouwen onafhankelijk kan plaatsvinden.

Duurzaamheid, circulariteit, materialiteit en de economie van het project, evenals het hergebruik van bestaande gebouwen, zijn essentiële aspecten van de stedenbouwkundige en architecturale overwegingen van de kandidaten. De winnaar van de wedstrijd wordt bekendgemaakt op 17 april 2024.

Intussen worden er mogelijkheden voor tijdelijke bezetting van de locaties onderzocht om de fiscale lasten van de gebouwen te verminderen.



RENOVATIE

Beaulieulaan 5-7-9-11,
Oudergem, Brussel, België

- Project
> 30.000 m² hoofdzakelijk residentieel
- Eigenaar
Atenor
- Architecten
Te bevestigen
- Aanvang / Einde van de werken
Te bevestigen

HIGHLIGHTS



- Programma van de wedstrijd**
- > Verdichting, in overeenstemming met het RPA, tussen de 15-20% bovengrondse bruto-oppervlakte
 - > Een maximaal aantal wooneenheden van verschillende types
 - > Indien kantoren geïntegreerd worden, maximaal 8.000 m². De kantoren moeten gemakkelijk te scheiden zijn van een mede-eigendom, zodat ze als aparte eenheden kunnen functioneren en verkocht worden
 - > Een onderbouwde studie op het al dan niet behouden van een deel (van de structuur) van de bestaande gebouwen (naar alle waarschijnlijkheid blijven de ondergrondse verdiepingen grotendeels behouden)
 - > Het ontwerp voorziet in een gefaseerde ontwikkeling, waarbij de verschillende blokken onafhankelijk van elkaar gebouwd / gerenoveerd worden. Een algemene visie moet zorgen voor samenhang tussen de projecten, maar elk project/perceel moet onafhankelijk van de andere kunnen worden uitgevoerd om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken
 - > Een studie en een optimaal gebruik van de parkings en ondergrondse verdiepingen (gemeenschappelijk voor de 3 gebouwen)
 - > Het creëren van verbindingen tussen de gebouwen en de toekomstige inrichting van het viaduct ontwikkeld binnen het RPA, met daarnaast een studie van de haalbaarheid en het optimaal benutten van de oppervlakten aan de onderzijde van de berm kant viaduct.
 - > Conform de stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn (RPA Hermann-Debroux)
 - > Een eerste studie rond de toegankelijkheid voor de brandweer



- Fasen wedstrijd**
- > Indiening van de kandidaturen op 22 december 2023
 - > Voorleggen van een visienota op 13 februari 2024
 - > Voorstelling van de offertes door de weerhouden kandidaten op basis van hun visienota op 03 april 2024
 - > Aanduiding van de laureaat op 17 april 2024

Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie

ASTRO 23

Gelegen op een ideale locatie aan de kleine ring van Brussel, tegenover het Henri Frickpark, biedt het project een unieke combinatie van renovatie en innovatie. De renovatie van het kantoorgedeelte zal 7.622 m² aan werkruimte bieden, terwijl de nieuwbouw zal bestaan uit 20 moderne wooneenheden.

De vergunningsaanvragen voor stedenbouw en milieu werden ingediend op 26 mei 2023.

Atenor plant enerzijds een grondige renovatie van het kantoorgedeelte in lijn met haar duurzaamheidsbeleid. De ontwerp- en studiefasen zullen worden geleid door belangrijke principes zoals hergebruik van materialen, circulaire economie, bijna-nulenergie-efficiëntie en naleving van de Europese Taxonomie. Anderzijds zal het aanliggende perceel, momenteel gebruikt als

parkeerplaats, worden ontwikkeld tot een kwalitatief hoogwaardig woongebouw omgeven door groen. De toegankelijkheid, landschappelijke kwaliteit, binnenruimtes en biodiversiteitsbescherming maken van Astro 23 een baanbrekend project dat bijzonder geschikt is voor de eisen van toekomstige bewoners.



RENOVATIE / NIEUWBOUW

- Kantoren:
Sterrenkundelaan 23
- Woongebouw:
Warmoesstraat 15-29
- 1210 Brussel, België
- Project**
> 7.622 m² kantoren, 20 woonéenheden
> 1.500 m² groene ruimte
> Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- Eigenaars**
Highline SA en Soap House SA (100% Atenor)
- Architecten**
Vereniging van architectenbureaus SMAK
Architects en Bureau Bouwtechniek
- Aanvang / Einde van de werken**
Q1 2025 / Q1 2027

HIGHLIGHTS



- Uitstoot verminderen**
- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
 - > Het gebouw van binnenuit isoleren
 - > Grondige renovatie van de bestaande gebouwen
 - > Behoud van de voorgevel en de bestaande structuur
- Hernieuwbare energie gebruiken**
- > 335 m² zonnepanelen
- Circulariteit stimuleren**
- > Regenwateropvang
 - > Vóór de afbraakwerken: inventaris en hergebruik van materialen
- 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 Dossche Molens nieuw leven in te blazen en de toekomstige bewoners een aangenaam leefkader te bieden aan de oevers van de Leie. Het complex is ideaal gelegen, vlak bij het station en de commerciële Tolpoortstraat en zal bijdragen tot de heropleving van het stadscentrum.

Op 27 juni 2023 kondigde Atenor de overdracht aan van haar participatie in het project Liv De Molens aan 3D Real Estate NV.

De site wordt in fasen 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, geïnspireerd op de Scandinavische architectuur, is zo goed als klaar en voorziet in 3 nieuwe gebouwen (106 appartementen met ondergrondse parkings).

De stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van de tweede fase (114 appartementen) werd eind 2022 afgeleverd. De bouwwerken zullen midden 2024 starten. Liv De Molens onderscheidt zich door haar duurzaamheid,

dankzij de geslaagde reconversie van een voormalige industriële site in het hart van een gemiddelde stad. De transformatie van de site in een residentieel project zorgt voor vernieuwing en meer groen in het stadscentrum. In samenwerking met de stad wordt de site omgeven door een uitgestrekt openbaar park waar zachte mobiliteit met de fiets of te voet gestimuleerd wordt. Andere duurzame kenmerken zijn een beveiligde fietsenstalling, voorzieningen voor autodelen, laadpalen voor elektrische voertuigen, centrale chauffage-installaties in elk gebouw en een aanzienlijke oppervlakte zonnepanelen geïnstalleerd op verschillende daken. Fase II van project De Molens werd exact 1 jaar na fase I ontwikkeld. Dankzij geothermie, warmtepompen en zonnepanelen is deze fase volledig fossielvrij.



RENOVATIE - NIEUWBOUW

Tolpoortstraat 40, Deinze, België

Project

> Gemengd project: 247 woningen – 1.350 m² handelsruimte en complementaire functies

> De gebouwen zijn door groen omringd

> Aanleg van paden langs de Leie voor wandelingen te voet of met de fiets

> Autovrije site met ondergrondse parkings bij de ingang

> 808 fietsenstallingen, 223 laadpalen, 5 deelauto's

Fase 1

> 106 appartementen

> 800 m² handelsruimte en ondergrondse parkings

> 2.236 m² terrassen

> 5.544 m² gemengde groene zones

Eigenaar

Markizaat SA (100% 3D Real Estate)

Architecten

Reiulf Ramstad Architects, B2AI et URA

Aanvang / Einde van de werken

November 2021 / April 2024



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 (100% 3D Real Estate)

Architecten

Reiulf Ramstad Architects, B2AI en URA

Aanvang / Einde van de werken

Januari 2023 / Eind 2026

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

> Heel hoog energieprestatieniveau (26 kWh/m².jaar)

Hernieuwbare energie gebruiken

> 289 m² zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

> Hergebruik van recupmaterialen uit de voormalige gebouwen van de site

Zachte mobiliteit ondersteunen

> 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

S

Het welzijn van de gebruikers bevorderen

> Aanleg van een groot openbaar park midden in de site

> Aanleg van kades om de Leie toegankelijk te maken

Het levenskader in de stad verbeteren

> Reconversie van een voormalige industriële site tot een woongebied met openbaar park in het stadscentrum

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

> Heel hoog energieprestatieniveau (16 kWh/m².jaar)

> Nuluitstoot bij de uitbating dankzij een combinatie van geothermie en warmtepompen

Hernieuwbare energie gebruiken

> 232 m² zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

> Hergebruik van recupmaterialen uit de voormalige gebouwen van 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

Zachte mobiliteit ondersteunen

> 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

S

Het welzijn van de gebruikers bevorderen

> Aanleg van een groot openbaar park midden in de site

> Aanleg van kades om de Leie toegankelijk te maken

Het levenskader in de stad verbeteren

> Reconversie van een voormalige industriële site tot een woongebied met openbaar park in het stadscentrum

EU

Beoogde certificeringen

> Afstemming op de EU-taxonomie

AU FIL DES GRANDS PRES

Op 900 meter van het historische centrum van Bergen en naast het winkelcentrum 'Les Grands Prés', ligt Au Fil des Grands Prés, een nieuw eco-wijk bestaande uit woningen en kantoren op 7,2 hectare, waarvan meer dan 2 hectare is gereserveerd voor de aanleg van een landschappelijk woonpark.

Een eerste fase van 8 residentiële gebouwen (256 woningen) is voltooid en volledig verkocht. De tweede fase van 4,7 hectare is gestart met de bouw van 3 kantoorgebouwen die direct zijn verkocht onder voorbehoud van voltooiing aan gerenommeerde instellingen (de RVA, de Federatie Wallonië-Brussel en de openbaarvervoermaatschappij (TEC) van het Waals Gewest). De oplevering van deze gebouwen is gepland voor het eerste semester van 2024. Deze tweede fase zal worden voortgezet met de bouw van een nieuw programma (JKL) van 119 woningen waarvoor de vergunning in december 2021 is verleend. Een vergunning is verleend op 22 december 2023 voor de residentiële gebouwen ABCD (122 woningen) en er is een nieuwe

aanvraag ingediend voor een nieuw complex (FEMI) van 117 woningen – deze vergunning wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2024. Deze toekomstige duurzame wijk bevordert zachte mobiliteit door voetgangerspaden en fietspaden op het terrein aan te leggen, terwijl er ook veilige fietsenstallingen worden voorzien. Het bevordert de ontwikkeling van een geïntegreerde wijk gericht op welzijn, met voorzieningen zoals waterpartijen, boomgaarden, speelplaatsen en een landschapspark voor de bewoners. De passieve woningen zullen een 'zero-carbon' verwarmingssysteem hebben door geen gebruik te maken van fossiele brandstoffen en streven allemaal naar een zeer goede energieprestatie (EBP).



Kavel ABCD (122 wooneenheden)
Architect
Syntaxe
Aanvang / Einde van de werken
Q2 2028 / Q2 2031

Kavel FEMI (117 wooneenheden)
Architect
Urban Platform
Aanvang / Einde van de werken
2024 / 2027

BOUW
Avenue Abel Dubois, avenue Patrice Lumumba et rue de la Sucrerie Bergen, België
Project
> Gemengd project: woningen (614 eenheden in totaal fase I + fase II) en kantoren (14.600 m²)
> 20.000 m² groene ruimte met biodiversiteit: aanplanting van hagen, fruitbomen en waterpartij; beplanting op terreinen in afwachting van ontwikkeling voor toekomstige fasen
> Meer dan 600 fietsenstallingen
> Meer dan 200 oplaadpunten voor elektrische voertuigen
Eigenaar
Mons Properties SA (100 % Atenor)
Stedenbouwers
JNC International, Laurent Miers (landschapsarchitecten)



Kavel JKL (119 wooneenheden)
Architect
A2M
Aanvang / Einde van de werken
Te bevestigen

HIGHLIGHTS – KAVEL JKL

Uitstoot verminderen

- > Geen verbruik van fossiele brandstoffen
- > Verwarming met warmtepompen en energieopslag in boilers
- > Beoogde prestatie van 43 kWh/m²/jaar (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

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > Duurzame Wijk, EPB A+



Kavel OP (14.600 m² kantoorruimte)
Architect
DDS+
Aanvang / Einde van de werken
Q1 2021 / Q2 2024

HIGHLIGHTS – KAVEL OP

Uitstoot verminderen

- > Beoogde prestatie van 37 kWh/m²/jaar (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

Innovatie promoten

- > Low-tech-oplossingen voor HVAC

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Multifunctioneel stadspark met bewoning
- > Aanleg van een biodiversiteitsstrook

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie

HIGHLIGHTS – KAVEL ABCD & KAVEL FEMI

Uitstoot verminderen

- > Geen verbruik van fossiele brandstoffen
- > Sanitair war water door warmtepompen Beoogde prestatie van 45 kWh/m²/jaar (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

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > Duurzame Wijk, EPB A+

LES BERGES DE L'ARGENTINE

Het project Les Berges de l'Argentine ligt op 5 minuten van het treinstation van Terhulpen en biedt een gemengd geheel met kantoren, woningen, voorzieningen en winkels/ruimtes voor vrije beroepen dat volledig geïntegreerd is in het dorpse karakter van de gemeente.

De eerste fase van het project is intussen afgerond. Het ging om de rehabilitatie van het historische gebouw aan de straatkant tot kantoren, 4 woningen en een ondergrondse parking. De kantoren zijn momenteel voor 72% bezet. In 2024 opent men er de coworkingruimte AT WORK van 300 m² die voor verhuur zal worden aangeboden. AT WORK omvat individuele kantoren, open ruimtes en ook vergaderzalen, die allemaal uitgerust zijn met de nodige diensten voor een efficiënte werkomgeving.

Dankzij de partnerschapsovereenkomst met Immobilière du Cerf, eigenaar van het aangrenzende perceel (6 ha) werd de tweede fase inmiddels uitgebreid. Deze fase omvat de volledige reconversie van de rest van de industriële site en

het aangrenzende perceel tot nieuwe woningen, winkels of ruimtes voor vrije beroepen en ondergrondse parkings. Dit alles prachtig ingeplant in het hart van een groen park. Een aangepaste bouwvergunningsaanvraag werd in maart 2023 ingediend.

Atenor ziet het als haar missie om verwaarloosde wijken nieuw leven in te blazen. Onze uitdaging? Het voormalige industrieterrein van de Papeteries de La Hulpe, aan de rand van een Natura 2000-gebied, omvormen tot een dynamische, duurzame, ecologisch verantwoorde en multifunctionele wijk. De voet- en fietspaden die door het hele gebied zullen lopen, zullen zachte mobiliteit aanmoedigen.



Eigenaars
Fase 1: Atenor
Fase 2: Atenor (80%) en Immobilière du Cerf (20%)
Fase 2 : 2025/2031

Architecten
MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU

BOUWPROJECT

Rue François Dubois 2, Terhulpen, België

Project

- > Gemengd project
- Fase 1: kantoren (4.250 m²) en woningen (500 m²)
- Fase 2: 207 wooneenheden en 540 m² voor handelszaken en vrije beroepen
- > 11.293 m² openbare groene ruimtes + 54.364m² 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 wachinstallaties voor latere aansluiting

Aanvang / Einde van de werken
Fase 1 : 2017/2019

HIGHLIGHTS - FASE 2

- E

Uitstoot verminderen
 - > Nuluitstoot fossiele brandstoffen dankzij het 'low tech & energy'-systeem (lucht/water-warmtepompen, energieopslag in warm water)
 - > Ventilatie met warmteterugwinning
 - > Beoogde prestatie: 35 kWh/m²-jaar (ofwel 59% lager dan de NZEB-vereisten)
- H

Hernieuwbare energie gebruiken
 - > Zonnepanelen
- C

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

Ondersteuning van zachte mobiliteit
 - > Nabijheid van het station
 - > Aanleg van fietspaden die de site doorkruisen
 - > Fietsstallingsruimtes
 - > Laadpalen voor elektrische wagens
- I

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

- S

Het welzijn van de gebruikers bevorderen
 - > Ondersteuning van zachte mobiliteit
 - > Kwaliteitsvolle groene zones
- D

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
- EU

Beoogde certificeringen
 - > Afstemming op de EU-taxonomie
 - > Ecowijk

ONZE PROJECTEN TEAMS IN EUROPA

Verenigd Koninkrijk

Nederland

Hongarije

Polen

Frankrijk

Duitsland

Roemenië

Groot Hertogdom Luxemburg

Portugal



VERHEESKADE I

Verheeskade I is het eerste vastgoedproject van Atenor op de Nederlandse markt. Het complex zal bestaan uit twee torens met 581 studentenflats en 471 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. Een prachtig park, gecreëerd door de gemeente, zal de locatie omringen.

De goedkeuring door de gemeenteraad van de Ontwikkelingsstrategie en het Beeldkwaliteitsplan is voorzien voor het einde van het tweede kwartaal van 2024. Deze goedkeuring is nodig opdat de administratie de bouwvergunning zou mogen afleveren. Eind december 2023 werd de bouwvergunningsaanvraag ingediend. De gemeente heeft de datum voor de goedkeuring van de bouwvergunning door de gemeenteraad vastgelegd op het einde van het tweede kwartaal van 2024. Dit betekent dat de bouwwerken (afbraak) van de eerste fase zullen kunnen starten in het derde kwartaal (zonder bijkomende vertraging of bezwaarschriften tegen de bouwvergunningen). Verheeskade I en II maken deel uit van de toekomstvisie van de gemeente Den Haag op het Central Innovation

District om de zone te transformeren tot een bruisende, gemengde, duurzame, betaalbare, leefbare en inclusieve wijk met uitstekende bereikbaarheid. De installatie van een warmteopslagfaciliteit in de aquifer (ATES), zonnepanelen, regenwateropvangbekkens, groendaken en strategieën voor klimaatadaptatie onderstrepen onze inzet voor milieuvriendelijke praktijken. Om het welzijn in de wijk te verbeteren voorziet het project in een verkeersarme zone, waarbij gedeelde mobiliteit wordt aangemoedigd en het multifunctionele gebruik van parkeerplaatsen wordt gemaximaliseerd. Deze doordachte aanpak draagt niet enkel bij tot een groenere omgeving, maar bevordert ook het gemeenschapsgevoel en de gezelligheid.



BOUWPROJECT

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

Project

- > 581 wooneenheden voor studenten, 471 appartementen en 1.000 m² handelsruimte
- > Ca. 750 m² groendaken
- > 1.440 beveiligde fietsenstallingen

Eigenaar

Verheeskade I TBMB (50% Atenor)

Architecten

Vakwerk Architecten

Aanvang / Einde van de werken

Q3 2024 – Q1 2027

VERHEESKADE II

Het project Verheeskade II ligt naast Verheeskade I en biedt in totaal ongeveer 1.800 wooneenheden en handelszaken. Op het programma staat een radicale transformatie met afbraak van de verouderde opslagruimtes om plaats te maken voor een nieuwe generatie appartementen, met speciale aandacht voor de kwaliteit van de omgeving en het dynamisme van de buurt.

Verheeskade I en II maken deel uit van de toekomstvisie van de gemeente Den Haag op het Central Innovation District om de zone te transformeren tot een bruisende, gemengde, duurzame, betaalbare, aangename en inclusieve wijk die zeer vlot bereikbaar is. Het definitieve volume van het bouwproject wordt bepaald door het ontwikkelingsstrategiedocument. De vier promotoren van de zone Laakhaven Centraal werken samen met de gemeente om dit document te voltooien. De ontwikkelingsstrategie is juridisch bindend, eerst door een samenwerkingsovereenkomst tussen de vier promotoren en de gemeente en vervolgens door een voorafgaand akkoord ("Anterieure Overeenkomst") tussen de gemeente en elke promotor afzonderlijk. Om de start van de bouw van Verheeskade II mogelijk te maken is de eerste stap de verhuizing van Shurgard naar zijn nieuwe locatie aan de Slachthuislaan, een stuk grond dat speciaal voor dit doel is aangekocht.

De plannen voor het nieuwe opslagcentrum werden opgemaakt in samenwerking met Shurgard en de bouwvergunningsaanvraag werd eind 2023 formeel ingediend. De goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning is voorzien voor het tweede kwartaal van 2024. De installatie van een warmteopslagfaciliteit in de aquifer (ATES), zonnepanelen, regenwateropvangbekkens, groendaken en strategieën voor klimaatadaptatie onderstrepen onze inzet voor milieuvriendelijke praktijken. Om het welzijn in de wijk te verbeteren voorziet het project in een verkeersarme zone, waarbij gedeelde mobiliteit wordt aangemoedigd en het multifunctionele gebruik van parkeerplaatsen wordt gemaximaliseerd. Deze doordachte aanpak draagt niet enkel bij tot een groenere omgeving, maar bevordert ook het gemeenschapsgevoel en de gezelligheid.



BOUWPROJECT

Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, Den Haag, Nederland

Project

- > 1.800 woningen en 10.000 m² winkels
- > ± 1.750 m² groendaken
- > Beveiligde fietsenstallingen: te bepalen

Eigenaars

Laakhaven Verheeskade II BV (50% Atenor)

Architecten

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

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2025 / Q4 2028

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestatie: 57 en 51 kWh/m²/jaar (12% en 22% 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

S

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

- > Ca. 750 m² groendaken
- > Groene zone op het dak die gemakkelijk toegankelijk is en geschikt voor allerlei activiteiten: sport, tearoom...

Beoogde certificeringen

EU

- > Afstemming op de EU-taxonomie.

- > Conform BENG III

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen 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

S

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

EU

- > Afstemming op de EU-taxonomie

- > Conform BENG III

CLOCHE D'OR

De PwC-campus te Cloche d'Or biedt 34.000 m² kantoorruimte verdeeld over vier gebouwen die beantwoorden aan de hoogste standaarden op het vlak van milieu en comfort. Dankzij zijn ligging in het hart van de zakenwijk La Cloche d'Or geniet het project een optimale zichtbaarheid en ideale ligging dicht bij de toekomstige tramlijn en de belangrijkste verkeersassen.

Het project is voor 100% verhuurd aan PwC en de bouwvergunning werd op 5 juni 2023 afgeleverd. De bouwvergunningsaanvraag aangepast aan de specifieke inrichtingsvereisten van de huurder werd op 19 december 2023 ingediend. De afbraak-, sanerings-, en grondwerken zullen starten in juli 2024 na het vertrek van RENAULT op 30 juni 2024. De oplevering van de gebouwen is voorzien in juli 2027.

In samenwerking met PwC kiest de campus Cloche d'Or voor een holistische aanpak op het vlak van duurzaamheid waarbij de bodem wordt gerevitaliseerd door decontaminatiemaatregelen en een zorgvuldige selectie van milieuvriendelijke materialen. Het ontwerp voorziet in een overvloed aan natuurlijk licht dankzij een

zeer heldere glazen gevel, een centraal park tussen groene gebouwen en uitnodigende terrassen. Op energievlak onderscheidt het project zich door het ontwerp van een gebouw met laag energieverbruik, met nuluitstoot en een gecentraliseerd beheer van de ruimtes in functie van de bezetting. Inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid biedt de campus o.a. een publiek auditorium ontworpen om evenementen ten dienste van de lokale gemeenschap te organiseren, culturele en sociale interactie te bevorderen en het leven in de buurt te verrijken. De PwC-campus zal een concreet voorbeeld zijn van milieu-innovatie, door de creatie van een harmonieus en milieuvriendelijk kader voor de gemeenschap.



BOUWPROJECT

2 rue Robert Stumper, Luxemburg-Stad, Groothertogdom

Project

- > 34.500 m² kantoren
- > 3.463 m² groenzones, 5.700 m² terrassen
- > 50 fietsenstallingen, 316 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Cloche d'Or Development SA (50% Atenor - 50% Codip)

Architecten

Moreno Architecture & Associés / A2M

Aanvang / Einde van de werken

Q3 2024 / Q2 2027

TWIST

Twist is een nieuw complex van ongeveer 23.100 m², bestaande uit een woongebouw van 9 verdiepingen en een kantoorgebouw van 5 verdiepingen, ingedeeld in blokken met groene ruimtes, een binnenplaats en daktuinen.

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, die over een aankoopoptie beschikt. Op 5 juli 2023 heeft de Kamer van Afgevaardigden de Financieringswet goedgekeurd die de wens uit van het ministerie van Financiën tot uitoefening van deze optie. De datum van uitoefening van de aankoopopties ligt vast op 31 augustus 2024. Twist werd ontworpen met het oog op het welzijn van de

toekomstige bewoners, in het hart van Belval, op 5 minuten van het station en de bushaltes. Licht, buitenruimtes en natuurlijke materialen zoals terracotta en hout maken integraal deel uit van het architecturale ontwerp. Het project maakt gebruik van de thermische energie die wordt geleverd door het stadsverwarmingsnet van Belval, aangevuld met de oordeelkundige installatie van zonnepanelen, waardoor een energiesynergie ontstaat voor een resoluut duurzame aanpak. Op vandaag is Twist het eerste gebouw in Luxemburg dat een WELL PLATINUM-certificaat beoogt.



BOUWPROJECT

Boulevard du Jazz en Boulevard de la Recherche, Belval, Groothertogdom Luxemburg

Project

- > Gemengd project: 10.100 m² kantoren, 34 woningen en 735 m² handelszaken
- > 400 m² groenzones
- > 1.100 m² groendaken
- > 20 fietsenstallingen met mogelijke uitbreiding tot 50 fietsen met wachtinstallaties voor e-bikes
- > 201 ondergrondse parkeerplaatsen
- > 6 laadpalen met dubbele aansluiting (basisuitvoering) en mogelijke uitbreiding in de toekomst tot 19 laadpalen met dubbele aansluiting

Eigenaar

Atenor Luxembourg (100% Atenor)

Architecten

Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

Aanvang / Einde van de werken

Q2 2021 / Q2 2024

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

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

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestaties:
 - Gebouw A: 54 kWh/m²/jaar (21% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw B: 51 kWh/m²/jaar (15% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw C: 54 kWh/m²/jaar (20% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouw D: 83 kWh/m²/jaar (20% lager dan de nZEB-vereisten)
- > Stadsverwarmingsnet
- > 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

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Nieuw concept inzake werkomgeving en comfort met integratie van verschillende persoonsgebonden diensten zoals een auditorium, eetgelegenheden, een bakkerij, een baristabar, een bankservice, een 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



Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM OUTSTANDING



- > WELL PLATINUM

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 114 kWh/m²/jaar (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

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (229 m²)

Circulariteit stimuleren

- > Gebruik van regenwater

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



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL PLATINUM

SQUARE 42

Midden in Belval onderscheidt Square 42 zich door zijn architecturale uitdrukking die het metallurgische verleden van de locatie oproept, terwijl het tegelijkertijd gericht is op de toekomst. Square 42 biedt in totaal 20.400 m² kantoorruimte verdeeld over 7 verdiepingen, aangevuld met handelsruimtes op de benedenverdieping. Deze handelsruimtes zullen een dynamische en aantrekkelijke dimensie toevoegen en zo het gebied nieuw leven inblazen.

Als gevolg van de verkrijging van de bouwvergunning op 24 mei 2023 heeft Atenor op 27 juni 2023 een partnerschap afgesloten met Cores Development SA en hun financiële partner voor de ontwikkeling van het project. 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 gevel is ontworpen voor een

optimale inval van daglicht zodat oververhitting in de zomermaanden wordt 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.



BOUWPROJECT
Porte de France, Boulevard des Lumières, Belval, Groothertogdom Luxemburg

Project
> Gemengd project: 20.400 m² kantoren en 840 m² handelsruimte
> 225 m² rooftop
> 60 fietsenstallingen
> 215 parkeerplaatsen
> 4 laadpalen met dubbele aansluiting voor elektrische voertuigen

Eigenaar
Square 42 SA (50% Atenor, 50% CORES)

Architecten
A2M en Moreno Architecture

Aanvang / Einde van de werken
Q3 2024 / Q2 2027

KYKLOS

Het Kyklos-project is het laatste gebouw dat de Place des Bassins in Belval vorm zal geven, met een gedurfde gebogen geometrie en brede glasgevels. Het project van 8 verdiepingen met een cirkelvormige kern zal 7.600 m² kantoorruimte bieden.

Agora, verantwoordelijk voor de rehabilitatie van de voormalige staalfabriek van Arcelor Mittal in Belval, kende dit lot in december 2022 toe aan Atenor, in samenwerking met Arns Group. Parallel werd een huurcontract van 10jaar ondertekend met Arns Group voor ingebruikname van de volledige kantoorruimte. Samen met Agora werd een internationale architectuurwedstrijd uitgeschreven voor het ontwerp van een iconisch gebouw dat op het vlak van duurzaamheid en comfort voor de gebruikers als voorbeeldproject kan gelden. De jury, samengesteld uit vertegenwoordigers van Atenor, Agora en Arns, verkoos architectenbureaus

HYP en UNStudio als laureaten. De aankoopakte werd op maandag 11 december 2023 verleden. De indiening van de bouwvergunningsaanvraag is voorzien voor juni 2024. Kyklos wordt een exemplarisch en innovatief gebouw, aangenaam voor de gebruikers en duurzaam ontworpen. Hiertoe zal het gebouw BREEAM (minimaal Excellent)- en WELL (minimaal Gold)-gecertificeerd zijn. Zowel op het vlak van constructie als verbruik zal de koolstofvoetafdruk bestudeerd worden om aan de globale engagementen van Atenor te beantwoorden en conform te zijn met de Europese taxonomie.



BOUWPROJECT
Central Square, Belval, Groothertogdom Luxemburg

Project
> 7.600 m² kantoren - 300 m² handelsruimte
Eigenaar
Square 48 SA (50% Atenor, 35,21% NAOS 2 SCSp, 14,79% Kyklos)

Architecten
HYP en UNStudio

Aanvang / Einde van de werken
Q1 2025 / Q3 2027

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik fossiele brandstoffen op de site
- > Opvang via het dak indien mogelijk
- > Beoogde energieprestatie van 114 kWh/m².jaar
- > Warmte-energie afkomstig van het stadsverwarmingsnet
- > Specifiek gevelontwerp om de zoninval maximaal te benutten op elk moment van de dag

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen

Circulariteit stimuleren

- > Lagere milieu-impact van de materialen dankzij de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus
- > Gebruik van regenwater
- > De gebouwstructuur is zodanig ontworpen dat de opening tussen twee verdiepingen de flexibiliteit in de hand werkt

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

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT
- > WELL GOLD

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 die resulteerde in de nominatie van de vereniging van het Luxemburgse architectenbureau HYP architects en het Nederlandse architectenbureau UNStudio
- > Sterke architectuur en duurzaam ontwerp

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT
- > WELL GOLD

PERSPECTIV'

Leven, wonen, werken, ontspannen, bewegen: PERSPECTIV' is het resultaat van een samenwerkingsverband tussen Atenor en Getral. Het project combineert ruimtes om te wonen, te werken, te ontspannen en te sporten tot een centraal element dat inspeelt op de stadsvernieuwingsambitie van de stad Esch-sur-Alzette.

PERSPECTIV' is een schoolvoorbeeld van stedelijke rehabilitatie, ideaal gelegen aan de toegang tot 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. Het beoogde complex biedt een levendige 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 toekomstige Musée National des Sports.

De bodem van dit voormalige industrieterrein zal volledig gesaneerd worden, enerzijds om te beantwoorden aan de wettelijke vereisten en anderzijds als bewijs van ons engagement op het vlak van milieubeheer. Een van de sterke punten van Perspectiv' is de onverminderde inspanning op het gebied van energie-efficiëntie, waarbij wordt gestreefd naar een nulverbruik van fossiele brandstoffen. Elk gebouw van het project zal de normen van het referentiegebouw in Luxemburg in zijn categorie overtreffen.



BOUWPROJECT

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 (sporthal en toekomstig Musée National des Sports)
 - > Uitgestrekte groenzones en een esplanade die toegankelijk is voor het publiek
 - > 405 fietsenstallingen, 20 laadpalen (honderden wachtinstallaties voor laadpalen)

Eigenaar
Lankelz Foncier sàrl (50% Atenor – 50% Getral)

Architecten
Wilmotte & QBuild

- Kavel 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 / Einde van de werken
2024 zullen de voorbereidende werken (asbestverwijdering en sloop) voltooid zijn / 2027 (nader te bepalen)

HIGHLIGHTS – KAVEL 1



Uitstoot verminderen
Kavel 1 – Noord

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestaties:
 - Sporthal: 109 kWh/m².jaar (25% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Museum: 71 kWh/m².jaar (17% lager dan de nZEB-vereisten)

Kavel 1 – Zuid

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestaties:
 - Gebouw L: 76 kWh/m².jaar (24% lager dan de nZEB-vereisten)
 - Gebouwen NOPQ: 60 kWh/m².jaar (26% 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

- > 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.

- Kavel 2**

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

Aanvang / Einde van de werken
2025 / 2029
- Kavel 3**

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

Aanvang / Einde van de werken
2025 / 2027
- Kavel 4**

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

Aanvang / Einde van de werken
2025 / 2027

HIGHLIGHTS – KAVEL 3 & KAVEL 4



Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen
- > 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

COM'UNITY

Aan de oevers van de Seine, bij het binnenrijden van Bezons, ontwikkelt Atenor een gedurfd project met 34.500 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 hamam, 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.

Het project zet resoluut in op duurzaamheid, dankzij ambitieuze energienormen die zullen leiden tot lagere kosten voor de gebruikers. Tegelijkertijd is bijzondere aandacht besteed aan de harmonieuze integratie van het project in zijn omgeving. Naast het esthetische aspect richt het project zich ook op het oplossen van problemen binnen de gemeenschap en het beperken van overlast. Voorkeur werd gegeven aan samenwerkingen met lokale ondernemingen en er werden specifieke maatregelen genomen om de impact op de biodiversiteit en het verkeer te beperken.



BOUWPROJECT

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

Project

- > 34.500 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 / Einde van de werken

Oktober 2018/Oktober 2021

U'MAN

Gezien de vertraagde kantorenverhuurmarkt hebben we de overheidsinstanties een alternatieve programmatie voorgesteld.

Samen met de Stad analyseren we de mogelijkheid om de bestemmingswijziging van het perceel te integreren in de wijziging van het lokale stedenbouwkundige plan (PLU). In dat geval worden ons woningen in het algemeen toegestaan. Het PLU zou in de loop van het tweede kwartaal van 2025 geïmplementeerd kunnen worden.

BOUWPROJECT

Rue Jean Jaurès,
Bezons (regio Parijs), Frankrijk

Eigenaar

BDS deux fois SAS (100% Atenor)

Aanvang / Einde van de werken

Te bevestigen



nieuw project in studie

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

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

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
- > EFFINERGIE-LABEL + RT2012 -40%

VICTOR HUGO 186

Victor Hugo 186 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 historische erfgoed van het pand. Doelstelling? Volledig heringerichte kantoorruimtes van het 'Prime'-type aanbieden, die inspelen op de marktvraag van deze prestigieuze wijk in Parijs.

et project is ideaal gelegen in de avenue Victor Hugo (16e arrondissement), in het hart van het Parijse Quartier Central des Affaires (Q.C.A). Ondernemingen die hun kantoren in dit arrondissement vestigen, profiteren van de vlotte bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de talloze faciliteiten. Sportinfrastructuren 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 historische gevel. Na de werken zal het heringerichte gebouw werkplekken bieden die comfort en welzijn hoog in het vaandel dragen. De bouwvergunning werd op 14 november 2023 afgeleverd. Op 23 december 2022 werd de huurovereenkomst in

toekomstige staat van voltooiing ondertekend voor de volledige oppervlakte. Een van de meest opvallende kenmerken van de aanpak van het Victor Hugo-project is de keuze voor het gebruik van 100% geothermische energie om te voldoen aan de verwarmings- en koelingsbehoeften van de toekomstige gebruikers. Een ander belangrijk aspect van het project is de vergroening van het terrein, waardoor een groene long en een eiland van koelte in het hart van de stedelijke omgeving wordt gecreëerd. Als onderdeel van een proactieve aanpak om afval aan de bron te verminderen en de impact op het milieu te minimaliseren, introduceert het project een systeem voor het recyclen van materialen, en draagt zo bij aan de totstandkoming van een echte circulaire economie.



RENOVATIE

186, rue Victor Hugo, Parijs, (16^e arrondissement), Frankrijk

Project

- > 5.065 m² kantoren
- > 100 m² groenzones, 170 m² terrassen
- > 22 fietsenstallingen

Eigenaar

- 186 Victor Hugo SAS (100% Atenor)

Architecten

- Cabinet Bouchaud

Aanvang / Einde van de werken

- Q1 2024 / Q2 2026

WELLBE

In 2019 maakte Atenor haar intrede op de markt van Lissabon met WellBE, een complex van 30.000 m² kantoorruimte en winkels, strategisch gelegen in het Natiënpark.

De werken zijn in januari 2023 gestart en sinds juni 2023 wordt WELLBE ontwikkeld in het kader van een partnerschap met BESIX RED. Op 12 februari kondigden Atenor en BESIX RED de verkoop aan van WELLBE aan de grootste bank van Portugal, Caixa Geral de Depósitos (CGD).

Implanté sur la dernière parcelle disponible le long de l'Avenida D. João II, dans un quartier hautement prisé, WELLBE est destiné à devenir le bâtiment de bureaux le plus certifié du Portugal. Il incarne l'engagement d'Atenor envers un développement urbain à la fois durable et innovant. Plus qu'un simple ajout au paysage de la Gelegen op het laatste beschikbare perceel langs de Avenida D. João II, in een bijzonder gegeerde wijk, is WELLBE voorbestemd om het meest gecertificeerde kantoorgebouw van Portugal te worden. Het vertegenwoordigt het streven van Atenor naar duurzame en innovatieve stadsontwikkeling. WELLBE is veel meer dan louter een toevoeging aan het stedelijke landschap, het is een eerbetoon aan de omgeving met een

architectuur die openbare parken, groene privéterrassen en talrijke tuinen integreert. Bovendien biedt het gebouw een adembenemend en rustgevend uitzicht over de Taag. WELLBE kadert in het concept van "de stad in 15 minuten". Dankzij zijn ideale ligging, op 15 minuten te voet van alle voorzieningen, beantwoordt WELLBE aan de hedendaagse stedenbouwkundige idealen rond een evenwichtige en efficiënte leef- en werkomgeving voor zijn gebruikers. WELLBE draagt bij tot het herdefiniëren van de architecturale en milieureferenties van Lissabon door een unieke combinatie van strategische locatie, innoverend ontwerp en duurzame praktijken aan te bieden.



BOUWPROJECT

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

Project

- > 28.625 m² kantoren en 1.250 m² handelsruimte
- > 1.000 m² openbaar park en 700 m² groene privéterrassen
- > Circa 150 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

- Caixa Geral de Depósitos

Architecten

- S+A et A2M

Aanvang / Einde van de werken

- Januari 2023 / Q1 2025

HIGHLIGHTS

E

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

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

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

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

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik fossiele brandstoffen
- > Beoogde energieprestatie: 678 kWh/m²/jaar (-55% ten opzichte van de huidige waarde)
- > Gebruik van geothermie en warmtepompen voor verwarming en koeling

E

Hernieuwbare energie gebruiken

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

E

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

E

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Beveiligde fietsenstallingen

E

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)

E

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-Taxonomie
- > BREEAM RFO EXCELLENT
- > WELL GOLD
- > WiredScore Silver
- > HQE: 8 sterren - Uitstekend

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 80 kWh/m²/jaar (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)

S

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 en tal van andere zaken.

E

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (300 m²)

E

Circulariteit stimuleren

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

E

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Beveiligde fietsenstallingen
- > Laadpalen voor elektrische wagens

E

Innovatie promoten

- > Eerste kantoorgebouw met passiefcertificering in Portugal

E

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT
- > WELL PLATINUM
- > PASSIEFHUIS
- > WiredScore Gold

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. Daarnaast beschikt MULTI39 ook over een bouwvergunning voor een complex van ongeveer 14.100 m² kantoren en 314 m² handelsruimte. Het project onderscheidt zich dankzij de integratie van 1.600 m² balkons en dakterrassen, die een uitzonderlijke esthetische en functionele dimensie geven aan het geheel.

Campo Grande is strategisch gelegen als natuurlijke uitbreiding van de centrale zakenwijk van Lissabon, en biedt zo een unieke combinatie van toegankelijkheid en voorzieningen. Zijn ligging dichtbij de luchthaven maakt het tot een perfecte hub voor internationale handelsrelaties. Het toekomstige gebouw bevindt zich aan een multimodaal knooppunt, nabij het metrostation Campo Grande en naast een van de belangrijkste busstations van de stad.

Verder ligt het project slechts een steenworp verwijderd van Campo Novo, een volledig nieuwe buurt met tal van woningen, winkels en innoverende kantoorruimtes. Deze nabijheid draagt bij tot de aantrekkelijkheid van de site en plaatst hem in het hart van het dynamisme van de stad. Campo Grande biedt ruime kantoorverdiepingen, met flexibele inrichtingen aangepast aan de moderne noden van de ondernemingen. De grote buitenruimtes voor ontspanning en vrije tijd maken het project nog aantrekkelijker.



BOUWPROJECT

Rua Cipriano Dourado, Lissabon, Portugal

Project

- > 14.100 m² kantoren en 314 m² handelsruimte
- > ± 2.000 m² groenzones (openbaar en privé)
- > 573 parkeerplaatsen, waarvan 50% voorzien van een wachttinstallatie voor laadpalen voor elektrische wagens, talrijke fietsenstallingen.

Eigenaar

Tage Deux Fois (100% Atenor)

Architecten

CPU

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2024 / Q1 2027

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 54 kWh/m².jaar (36% lager dan de nZEB-vereisten)
- > Op basis van de stedenbouwkundige vergunning verkregen bij de aankoop van het project en de geldende wetgeving hebben we gekozen voor een ontwerp dat voldoet aan de hoogste milieucriteria

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Elektriciteitsproductie ter plaatse dankzij zonnepanelen (868 m²)
- > Verwarming en verkoeling wordt verzekerd door warmtepompen

Circulariteit stimuleren

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

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Fietsenstallingen, vestiaires en douches om alternatieve vervoerwijzen te stimuleren
- > 50% van de parkeerplaatsen zijn voorzien van wachttinstallaties voor laadpalen voor elektrische voertuigen
- > Het gebouw bevindt zich boven een van de belangrijkste transporthubs van de stad (metro en bus) wat het gebruik van het openbaar vervoer door de toekomstige gebruikers zal aanmoedigen

Innovatie promoten

- > Gebruik van materialen met gecontroleerde EPD's (Environmental Product Declarations)

Het welzijn van de gebruikers bevorderen.

- > Het gebouw zal WELL Gold gecertificeerd zijn
- > Het project biedt uitgebreide buitenruimtes alsook een restaurant op het dakterras, de ideale plek voor ontspanning

Het levenskader in de stad verbeteren.

- > Door het herinrichten van een voormalig bustransportcentrum op een volledig ondoorlaatbaar platform beoogt het project de verbetering van de ecologische voetafdruk van de zone

Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold

ORIENTE

In september 2022 verwierf Atenor een strategische site rechtover het station Oriente bij de toegang tot het Natiënpark om er een nieuw project te ontwikkelen, nl. "Oriente". Oriente, ontworpen door Broadway Maylan, architectenbureau verkozen tijdens een architectuurwedstrijd, zal de verouderde gebouwen vervangen door een gemengd complex met kantoren (6.900 m²), handelsruimtes (1.650 m²) en 73 parkeerplaatsen.

Oriente is ideaal gelegen in een wijk met gemengd gebruik met moderne kantoren, woningen, handelszaken, een winkelcentrum, de internationale beurshal van Lissabon en een concertzaal.

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

Oriente illustreert het duurzame engagement van Atenor door een evenwichtige en duurzame structuur te bieden

die de winkel- en kantoorruimtes harmonieus integreert om de dynamiek en de uitwisselingen te bevorderen. De 1.000 m² balkons zullen ongetwijfeld bijdragen tot een aangename werkomgeving. Atenor hecht veel belang aan de gemeenschap. Bewijs hiervan zijn de 1.600 m² aangelegde buitenruimtes die toegankelijk zullen zijn voor het publiek. Oriente draagt bij tot de voortdurende transformatie van deze moderne en dynamische wijk, in lijn met de visie van Lissabon op stedelijke ontwikkeling.



Beeld niet contractueel en onder voorbehoud van vergunning

BOUWPROJECT

Avenida de Berlim 10, Lissabon, Portugal

Project

- > 6.900 m² kantoren en 1.650 m² handelsruimte
- > 1.000 m² terrassen / groendaken
- > 50% van de parkeerplaatsen zijn voorzien van een wachttinstallatie voor laadpalen

Eigenaar

Oriente une fois (100% Atenor)

Architecten

Broadway Maylan

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2025 / Q1 2027

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 55 kWh/m².jaar (37% lager dan de nZEB-vereisten)
- > De gevels van het gebouw zijn voorzien van verticale tuinen om schaduw te bieden, de zoninval te reduceren en de gebruikers met de natuur te connecteren

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Elektriciteitsproductie ter plaatse dankzij zonnepanelen (320 m²)
- > Verwarming en verkoeling wordt verzekerd door warmtepompen

Circulariteit stimuleren

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

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Fietsenstallingen, vestiaires en douches om alternatieve vervoerwijzen te stimuleren
- > 50% van de parkeerplaatsen zijn voorzien van een wachttinstallatie voor laadpalen.

Het welzijn van de gebruikers bevorderen.

- > Het gebouw zal WELL Gold gecertificeerd zijn
- > Het project biedt uitgebreide open ruimtes en tuinen aan om het welzijn van de gebruikers te verbeteren

Het levenskader in de stad verbeteren.

- > Rehabilitatie van een voormalige industriële opslagplaats

Beoogde certificeringen



- > Afstemming op de EU-taxonomie



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold

AM WEHRHAHN

Het project Am Wehrhahn in het centrum van Düsseldorf is een ambitieus initiatief dat de renovatie van een supermarkt combineert met de bouw van 33 woningen. Dit project ligt langs de centrale verkeersas van de stad. Am Wehrhahn geniet van een strategische nabijheid met de metro en ligt vlak bij de beroemde winkelstraat Königsallee.

Op 5 februari 2024 kondigde Atenor de verkoop aan van Am Wehrhahn aan een Duitse Family Office.

De renovatiewerken van de supermarkt en de bouw van nieuwe woningen werden succesvol uitgevoerd. De huuroppervlakten werden geleverd aan REWE en NUMA en vormen een belangrijke stap in de ontwikkeling en optimalisatie van deze dynamische wijk. De definitieve oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2024. Am Wehrhahn zorgt voor een significante verbetering van het stedelijke landschap dankzij een reeks sleutelinitiatieven. Eerst en vooral blaast het een verouderde commerciële ruimte die niet langer conform is met de markt nieuw leven in door middel van een

totaalrenovatie. Door een oordeelkundige optimalisering van de structuur werden nieuwe wooneenheden toegevoegd aan de bovenverdiepingen, waardoor de grondoppervlakte optimaal benut wordt en de stedelijke efficiëntie bevorderd wordt. Verder werden groendaken toegevoegd. In het kader van ons engagement naar de gemeenschap werden open leveringszones afgesloten om de burens te beschermen tegen geluidsoverlast en om harmonieus samenleven binnen de gemeenschap te bevorderen.



RENOVATIE

Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Duitsland

Project

- > 33 appartementen en 1.345 m² handelsruimte
- > 500 m² groendaken
- > 12 beveiligde fietsenstallingen
- > 4 laadpalen voor elektrische auto's (15 parkeerplaatsen zijn voorzien van een wachtinstallatie voor latere aansluiting)

Eigenaar

Duitse Family Office

Architecten

MSP Architekten

Aanvang / Einde van de werken

Q2 2020 / Q2 2024

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. De funderings- en grondwerken zijn voltooid. Tegen het einde van het eerste kwartaal van 2024 zouden de bouwwerken voor de bovenbouw moeten starten. Het einde van de werken is voorzien tegen het tweede kwartaal van 2026. Door de ligging vlak bij het metrostation Heinrichstraße en langs een belangrijke verkeersas onderscheidt Pulsar zich als uitzonderlijk goed bediende 'hub'. Het project biedt high-

end kantoorruimtes en diensten afgestemd op de moderne werktrends en transformeert een langdurig braakliggend gebied, gekenmerkt door afgesloten oppervlakten, in een ultramodern geheel met hoogwaardige groenzones. Pulsar draagt duurzaamheid hoog in het vaandel en zal dankzij de integratie van warmtepompen en zonnepanelen een fossiele brandstofvrij gebouw bieden. Zo levert het project een aanzienlijke bijdrage aan het terugdringen van de uitstoot. Om te beantwoorden aan de veranderende noden van de markt en de gebruikers voorziet Pulsar in een flexibele structuur die plaats biedt aan tal van huurders. Het aanpassingsvermogen en de continuïteit worden op die manier naar de bedrijven toe verzekerd.



BOUWPROJECT

Heinrichstraße 169, Düsseldorf, Duitsland

Project

- > 14.000 m² kantoren
- > 590 m² groene terrassen en 1.500 m² binnentuinen
- > 89 buitenfietsenstallingen (deels onder afdak) en 20 ondergrondse parkeerplaatsen
- > 186 ondergrondse parkeerplaatsen, waaronder 80 laadpalen voor elektrische wagens, de andere parkeerplaatsen zijn voorzien van een wachtinstallatie voor laadpalen

Eigenaar

NRW Développement (100% Atenor)

Architecten

HPP Architekten

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2023 / Q2 2026

HIGHLIGHTS - Woningen

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 20 kWh/m²/jaar (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

S

Het levenskader in de stad verbeteren.

- > Aanleg van een groendak tussen de verschillende delen van het gebouw
- > De stedelijke doorstroming bijsturen door de lege ruimte op te vullen binnen de perimeter van het huizenblok dat dateert van sinds de Tweede Wereldoorlog
- > Inpandig groendak van ± 500 m²

Beoogde certificeringen

- > Conform EnEV 2016

HIGHLIGHTS - Handelszaken

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 89 kWh/m² (1 % lager dan de nZEB-vereisten)
- > De verwarming wordt verzekerd door het gebruik van een warmtepomp

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 shopconcept met geconnecteerde camera's

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

- > Conform EnEV 2016

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Nulverbruik van fossiele brandstoffen (warmtepompsysteem)
- > Beoogde energieprestatie: 76 kWh/m²/jaar (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 basismaterialen op hun levenscyclus
- > Regenwateropvang

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Ligging recht tegenover een metrostation
- > Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen
- > Samenwerking met MobilDUS (gedeelde fietsen, auto's en scooters)

Innovatie promoten

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

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Gedeelde tuin middenin 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 bijhorende kwaliteitsvolle groenzones
- > Afhankelijk van de vraag van de gemeenschap kunnen de ruimtes op de benedenverdieping moeiteloos worden aangepast aan verschillende functies (fitnesscentrum, handelszaken, kantoor ...)

Beoogde certificeringen

EU

- > Afstemming op de EU-taxonomie

BREEAM

EXCELLENT

- > BREEAM EXCELLENT

WELL

GOLD

- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold
- > DGNB

LAKESIDE

Lakeside biedt een kantoorgebouw met een oppervlakte van 23.885 m² in het hart van de Mokotowbuurt in Warschau. Het project zal zorgen voor een nieuwe dynamiek in Mokotow en meer diversificatie in een wijk die traditioneel eerder gezien wordt als universitair en monofunctioneel.

De kantoorruimtes worden aangevuld met een breed gamma van faciliteiten zoals een eetruimte, een koffiehoek, fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen. Om het fietsgebruik aan te moedigen staan er douches, kleedruimtes met lockers en wasruimtes ter beschikking van de gebruikers. De bouwwerken werden voltooid in oktober 2023. Na het sluiten van het huurcontract met Hewlett Packard Enterprise in 2021, werden andere huurcontracten ondertekend in 2023 met Polenergia Group, Bonduelle Polska en Lux Med. Eind 2023 was Lakeside voor 85,72% verhuurd. Bij de bouw werden geavanceerde oplossingen geïmplementeerd: 80% van de structuur van het gebouw

bestaat uit emissiearm beton. 90% van het bouwafval doorliep een gecontroleerd recyclingproces en de nabijheid van de leveranciers moedigde het gebruik van lokale materialen aan. Het bouwproces zelf werd volledig aangedreven door windenergie. De operationele prestaties zijn al even indrukwekkend, met een verwarmingssysteem dat is aangesloten op een efficiënt wijknetwerk, hernieuwbare elektrische energie van zonnepanelen op het dak en een geavanceerd gebouwbeheersysteem. Lakeside is meer dan alleen een gebouw, het is een bewijs van het anticiperen op nieuwe manieren van leven en werken, een illustratie van veerkracht op de lange termijn in het licht van sociale en klimatologische veranderingen.



BOUWPROJECT

Szturmowa 2 (district Mokotow), Warschau, Polen

Project

- > 23.885 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 / Einde van de werken

Q1 2022 / Q4 2023

UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

Vlak naast Lakeside ligt UBC II, een project dat het bestaande gebouw volledig renoveert om er een modern gebouw met een hoge energie-efficiëntie te ontwikkelen.

Dit gebouw met uitzicht op het meer is gelegen in een bruisende universiteitswijk en bleef tot op heden onaangeroerd. Tot in december 2023 was UBC II verhuurd aan toonaangevende bedrijven zoals Hewlett Packard Enterprise (die zijn verhuisd in december 2023 naar Lakeside), HP Inc., DXC Technology (huurcontract beëindigd mid-2023) en Emerson Process Management (huurcontract beëindigd begin 2023). Het huurcontract met POLENERGIA FOTOWOLTAIKA S.A. (huurder LAKESIDE) van een voorlopige ruimte van 2.330 m² werd in juni 2023 getekend en is geldig tot eind

februari 2024. Later werden twee kleinere huurcontracten voor in totaal 214 m² afgesloten. De huidige huurders van UBC II (Foden en Mobile B2B) hebben de duur van hun huurcontract verlengd tot 31 mei 2024. De ontwerpwerkzaamheden voor een grondige renovatie van het bestaande gebouw, waarbij circulariteit centraal staat, zijn volop bezig. Doelstelling is om een modern gebouw op te trekken dat zich op de markt zal onderscheiden op het vlak van energie-efficiëntie en nieuwe technologieën.



RENOVATIE

Szturmowa 2A (district Mokotow), Warschau, Polen

Project

- > 19.000 m² kantoren
- > 500 m² groenzones, 1.000 m² terrassen
- > 126 beveiligde fietsenstallingen en infrastructuur voor 230 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR)

Architecten

Grupa 5

Aanvang / Einde van de renovatiewerken

2024 / 2025

HIGHLIGHTS

E

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- > Eerste huurovereenkomst ondertekend voordat de vergunning werd afgeleverd

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 100 kWh/m²/jaar (14 % 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

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > 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

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Inrichting van buitenruimtes met integratie van eetbare planten, 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 florabiotopen op de site

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM OUTSTANDING
- > WELL GOLD

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

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

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Zonnepanelen (375 kWp)
- > Lagere milieu-impact van de materialen op basis van de beoordeling en optimalisering van hun levenscyclus

Circulariteit stimuleren

- > Hergebruik van de bestaande structuur

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM OUTSTANDING
- > WELL CORE & SHELL GOLD

FORT 7

Met Fort 7 ontwikkelt Atenor in Polen een nieuwe wijk voor gemengd gebruik. Het project behelst meer dan 140.000 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 ingepland.

Fort 7 geniet 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. In de laatste fasen zullen ontwikkelingen ontstaan met winkels, onderwijsvoorzieningen en woongebouwen, waarvan een deel zal worden toegewezen aan privédiensten voor appartementenverhuur. Deze nieuwe stadswijk zal unieke, aangename werk- en woonplekken ter beschikking stellen, met een ruime waaiar aan diensten, dit alles op wandelafstand.

Na de ondertekening van de overeenkomst met Ennismore om Tribe, een duurzaam hotelontwikkelingsconcept,

te huisvesten binnen Fort 7, zal de vergunning in 2024 ingediend worden. Tribe zal ongetwijfeld een unieke aanwinst zijn voor de woon- en werkervaring op Fort 7. De bouwvergunning voor de kantoorfase werd in november 2023 verkregen. De werken zullen starten in 2024.

Fort 7 zet in op duurzame mobiliteit en moedigt het vervoer met lage uitstoot aan door laadpalen voor elektrische wagens te voorzien. Tal van fietsenstallingen met douches, vestiaires en lockers worden ter beschikking gesteld van de fietsende werknemers om de zachte mobiliteit te stimuleren. De bewoners zullen genieten van groene terrassen en buitenruimtes die de verbondenheid tussen hun leefruimte met de natuur versterken. Met de nadruk op het behoud van biodiversiteit zal 30% van de oppervlakte van het project worden ingevuld met weelderige vegetatie.



BOUWPROJECT

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

- Project**
- > 140.000 m² bestaande uit : 42,000 m² kantoren, woningen, handelsruimte, recreatiefaciliteiten en 14,000 m² voor het hotel
 - > 4,6 ha groenzones en tuinen
 - > 1.250 beveiligde fietsenstallingen
 - > ondergrondse parkeerplaatsen voor kantoor-, woon- en hotelgebruikers

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

Architecten
JEMS Architekci

Aanvang / Einde van de werken
Fase 1 : Q2-Q3 2024 /eerste gebouw 2026

HIGHLIGHTS - Hotel



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



> Afstemming op de EU-taxonomie



> BREEAM EXCELLENT

HIGHLIGHTS - Fase 1 - Kantoren



Uitstoot verminderen
> Beoogde energieprestatie: 106 kWh/m².jaar (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 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



> Afstemming op de EU-taxonomie



> BREEAM OUTSTANDING



> WELL GOLD

> WiredScore Platinum

HIGHLIGHTS - Eindfases



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

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



> Afstemming op de EU-taxonomie



> BREEAM EXCELLENT

ARENA BUSINESS CAMPUS

Ontworpen als stadspool langs de oostelijke ringweg van de Hungáriaalan in Boedapest, biedt Arena Business Campus vier onderling verbonden kantoorgebouwen en ook handelsruimtes, samen goed voor een oppervlakte van meer dan 72.000 m². De eerste fase van gebouw A is al gebouwd, de bouwschil van het gebouw B is ook voltooid. De vergunningen voor de gebouwen C en D werden verkregen en de werkzaamheden zijn gepland.

Huurcontracten voor gebouw A werden ondertekend met Emerson, Cargill, Heineken Hungary, Berlin Chemie Menarini Hungary, Kulcsparikak Pharmacy, NN, VTS en Vertiv, goed voor een bezettingsgraad van 34%. Deze bezettingsgraad zal nog stijgen dankzij functionele en esthetische verbeteringen en nieuwe marketingacties. Er wordt o.a. voorzien om de hal van de benedenverdieping te activeren en nog meer diensten te voorzien zoals een café, een kantine en andere voorzieningen. Ideaal gelegen op de Hungáriaalan, in het geografische centrum van Boedapest, geniet Arena Business Campus

van een onmiddellijke nabijheid met het openbaar vervoer, belangrijke sportfaciliteiten en winkels. Dit project springt in het oog door zijn uitmuntende en gedurfde architectuur. De voorziene kantoorgebouwen zijn met elkaar verbonden via voetgangerswegen en wandelpaden. Het ontwikkelingsconcept omvat openbare pleinen, overdekte ruimtes en aangelegde groenzones. Alles in het ontwerp van het project is bedoeld om samenwerking, creativiteit en productiviteit te promoten.



BOUWPROJECT

Hungária krt, Boedapest, Hongarije

Eigenaar
Hungaria Greens KFT (100% Atenor)

Architecten
Vikar & Lukacs

Aanvang / Einde van de werken
Gebouw A: 2018 / mei 2020

Gebouw B: structuur en bouwschil voltooid
Q4 2021 – aanpassingen te voorzien in functie van de toekomstige huurders

Gebouwen C&D: vergunningen verkregen – planning te bevestigen

Gebouw A

- > 19.570 m² kantoren en 1.560 m² handelsruimte
- > 947 m² groenzones, tuinen, 793 m² terrassen
- > 104 fietsenstallingen
- > 259 ondergrondse parkeerplaatsen



Gebouw B

- > 14.060 m² kantoren en 1.330 m² handelsruimte
- > 944 m² groenzones en tuinen, 908 m² terrassen
- > 80 beveiligde fietsenstallingen
- > 202 ondergrondse parkeerplaatsen

HIGHLIGHTS – Gebouw A

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 105 kWh / m²:jaar
- > Stadverwarmingsnet

Circulariteit stimuleren

- > Systeem voor opvang en hergebruik van regenwater en drainagesysteem
- > 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

S

Het welzijn van de gebruikers 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

Het levenskader in de stad verbeteren

- > Voor het publiek toegankelijke binnenpromenades
- > Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping

G

Streven naar internationale uitsrling

- > FIABCI World Prix d'Excellence 2023 – Office Development

B

Beoogde certificeringen

- > BREEAM EXCELLENT
- > Access4you GOLD

HIGHLIGHTS – Gebouw B

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 92 kWh / m²:jaar
- > Stadverwarmingsnet

Hernieuwbare energie gebruiken

- > 25% hernieuwbare energie met installatie van luchtpompen

Circulariteit stimuleren

- > Systeem voor opvang en hergebruik van regenwater en drainagesysteem

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > 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

S

Het welzijn van de gebruikers 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

Het levenskader in de stad verbeteren

- > Voor het publiek toegankelijke binnenpromenades
- > Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping

B

Beoogde certificeringen

- > BREEAM EXCELLENT
- > Access4you GOLD

BAKERSTREET I

BakerStreet I is de eerste fase van het BakerStreet-complex, een project dat categorie “A+”-kantoren biedt en ook handelsruimte en restaurants, een ondergrondse parking, een binnentuin en dakterrassen. BakerStreet I is volledig verhuurd aan E.ON Hungária die er vanaf het tweede semester van 2024 zijn hoofdzetel zal vestigen.

Het project is ideaal gelegen in het hart van Újbuda, een van de dichtstbevolkte districten van Boedapest in de wijk South Buda. Deze kantorenwijk is heel populair vanwege de nabijheid van het stadscentrum, van universiteiten, de vele groenzones en de Donau. De toegankelijkheid vanaf de populairste residentiële wijken van Buda is één van de belangrijkste troeven van dit bruisende stadsgedeelte. De wijk wordt voortaan bediend door de nieuwe metrolijn 4, een recente uitbreiding van tramlijn nr. 1, een dichtbijgelegen busnetwerk en efficiënte verbindingen met de snelwegen M1 en M7. De wijk voorziet eveneens in winkelcentra, restaurants, cafés, sport- en recreatiefaciliteiten.

Naast de technische duurzaamheidseigenschappen conform de WELL-certificatie, integreert BakerStreet een hele reeks voorzieningen voor het welzijn van de gebruikers: douches, vestiaires, fietsenstallingen, binnentuinen en recreatieruimtes. BakerStreet engageert zich niet enkel naar de huidige gebruikers maar ook naar de gemeenschap toe. Zo bevindt er zich op de benedenverdieping een groene tuin die toegankelijk is voor het publiek. BakerStreet wordt een integraal onderdeel van het buurtleven, met oog voor sociale verantwoordelijkheid en het milieu.



BOUWPROJECT

Hengermalom street 18, 1117 Boedapest, Hongarije

Project

- > 16.185 m² kantoren en 456 m² winkels
- > 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 / Einde van de werken

Q2 2021 / Q2 2024 (vermoedelijk)

BAKERSTREET II

BakerStreet II grenst aan BakerStreet I en samen zullen deze twee gebouwen een dynamische campus vormen met categorie “A+”-kantoren die volledig beantwoorden aan de eisen van de Hongaarse en de internationale markten.

De bouwvergunning werd op 17 mei 2022 afgeleverd. In december 2022 liep het archeologische onderzoek ten einde. De sloop van de voorgaande structuren is voltooid. Atenor zal de start van de werken voor de onderstructuur lanceren in functie van de commercialisering en evolutie van de Hongaarse markt. BakerStreet II zal naast BakerStreet I worden ingepland en zal genieten van een ideale ligging en uitstekende visibiliteit en toegankelijkheid.

De ondergrondse parking van 4 niveaus, uitgestrekte groenzones in een aangelegde binnentuin, handelszaken op de benedenverdieping en talloze terrassen zullen het project naar een hoger niveau tillen. Beoogd resultaat: een moderne werkomgeving die zal voldoen aan de hoogste eisen op het vlak van milieu en comfort.



BOUWPROJECT

Hengermalom street 20, Boedapest, Hongarije

Project

- > 27.000 m² kantoren en 2.500 m² handelsruimte
- > 2.594 m² groenzones en 2.338 m² terrassen
- > 132 beveiligde fietsenstallingen, 403 parkeerplaatsen die uitgerust kunnen worden met laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architecten

Artonic Design

Aanvang / Einde van de werken

Sloop voltooid – Begin/Einde van de werken nog te bevestigen

HIGHLIGHTS

De cyclus van waardecreatie optimaliseren

- > Het gebouw is verhuurd voordat de bouwwerken zijn voltooid

Uitstoot verminderen

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

Hernieuwbare energie gebruiken

- > Productie van koelenergie met 100% warmtepompen

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 die grotendeels conform zijn met de WELL-certificatie, ook over douches, kleedruimtes en fietsenstallingen beschikken. 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 dragen bij tot een betere gebruikerservaring.

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > BakerStreet zal de werknemers een aangename werkomgeving bieden en bijdragen tot de versterking van het gemeenschapsleven. De diensten en groenzones stellen zich open voor het publiek en creëren er een gezellige dynamiek voor de buurtbewoners.

Streven naar internationale erkenning

- > EuropaProperty – Future Project of the Year

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT
- > Access4you GOLD

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 80 kWh/m²/jaar (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 die grotendeels WELL-gecertificeerd zijn, ook over douches, kleedruimtes en fietsenstallingen beschikken. 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 dragen bij tot een betere gebruikerservaring.

De stedelijke leefomgeving verbeteren

- > Bakerstreet biedt de gebruikers een aangename werkomgeving en draagt bij tot de versterking van het gemeenschapsleven. De diensten en groenzones stellen zich open voor het publiek en creëren er een gezellige dynamiek voor de buurtbewoners.

Streven naar internationale erkenning

- > European Property Award – Laureaat

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT
- > Access4you GOLD

ROSEVILLE

Het project RoseVille bevindt zich in Óbuda, in de buurt van Rózsadomb, het prestigieuze stadsdeel van Boedapest en biedt 15.000 m² 'A+'-kantoorruimtes verspreid over vier verdiepingen en handelszaken op de benedenverdieping. Het gebouw omvat eveneens terrassen en een ondergrondse parking die uitgeven op een grote binnentuin. Op 12 september 2023 werd RoseVille verkocht aan een Hongaars fonds opgericht door internationale investeerders.

In 2023 werden huurcontracten ondertekend met Veeva Systems, L'Oréal Office, L'Oréal Academy, Clair Communication, Red Bull, ARC en St James. RoseVille herbergt ook de lokale kantoren van Atenor Hongarije in Boedapest. Momenteel is RoseVille voor 66% verhuurd met verhuurverantwoordelijkheid voor de promotor. Het ontwerp van RoseVille is gebaseerd op geavanceerde

technologieën en designs. Het project behaalde dan ook de BREEAM Excellent-certificatie bij de ontwerpfase en streeft naar BREEAM Excellent-certificatie bij gebruik in 2024. Verder beantwoordt RoseVille volledig aan de Access4You-vereisten, het label dat de toegankelijkheid verzekert voor personen met beperkte mobiliteit en specifieke noden.



BOUWPROJECT

Becs ut, 68-84, Boedapest, Hongarije

Project

- > 11.800 m² kantoren en 3.750 m² handelsruimte
- > 668 m² groenzones, 304 m² terrassen
- > 152 beveiligde fietsenstallingen, 315 parkeerplaatsen, 2x4 laadpalen voor elektrische wagens, andere zullen geplaatst worden op vraag van de huurders

Eigenaar

Hongaars fonds opgericht door internationale investeerders

Architecten

Artonic Design

Aanvang / Einde van de werken

Q2 2020 / Q1 2023

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

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

- > Door de hightech eigenschappen is een meer compacte indeling mogelijk
- > 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
- > Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping

S

Het levenskader in de stad 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
- > Voor het publiek toegankelijke voorzieningen op de benedenverdieping

G

Streven naar internationale erkenning

- > European Property Award - Laureaat
- > CIJ Awards - 'Best of the best capital office development <20K sqm of the year

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT behaald tijdens de ontwerpfase en lopend wat het gebruik betreft
- > Access4you

LAKE 11 HOME&PARK

LAKE 11 Home&Park bevindt zich in het westen van Boedapest, in het hart van een moderne woongemeenschap bij het Kánameer. Het zal 900 nieuwe appartementen en handelsunits bieden, die geen fossiele brandstoffen verbruiken. Genesteld in een ontspannende oase van 8,2 hectare, met een uitgestrekt meer en weidse groene ruimtes, maakt Lake 11 Home&Park tot een oase van rust.

Het project werd opgestart in de herfst van 2021 en is erg in trek bij personen en gezinnen met een gemiddeld tot hoog inkomen, voornamelijk uit Boedapest maar ook uit de westelijke buitenwijken van de stad. De ontwikkeling van Lake 11 Home&Park bestaat uit 18 individuele percelen, waarbij de ontwikkeling in verschillende fasen zal plaatsvinden. De bouwvergunningen voor alle percelen en gebouwen werden afgeleverd. Fase 1 is momenteel in constructie en bestaat uit 265 wooneenheden verdeeld over 4 gebouwen. 121 appartementen - ongeveer 40% - zijn verkocht. Doelstelling is dat tegen het einde van het tweede semester van 2024, 75% verkocht is.

LAKE 11 Home&Park geniet een uitzonderlijke en toegankelijke ligging in het zuidwestelijke deel van

Boedapest (South Buda), in het 11^e arrondissement, een van de dichtstbevolkte en populairste residentiële wijken van de Hongaarse hoofdstad. De locatie heeft uitstekende internationale en lokale wegverbindingen, voornamelijk vanuit het westen. Dankzij de ideale ligging vlakbij tram- en bushaltes biedt de site ook gemakkelijke toegang tot tal van winkels. Het Lake 11 Home&Park-complex stelt ook een hele reeks faciliteiten ter beschikking zoals parken, een speelplein, een crèche, een medisch centrum, wandelpromenades en ontspanningsruimtes. LAKE 11 Home&Park richt zich op de AA-energiecertificaten en integreert een geothermisch verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsysteem om de eigenaars van gezinswoningen aan te zetten tot een energiezuinigere levensstijl.

BOUWPROJECT

Kánai út 23District 11, Boedapest, Hongarije

Project

- > 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 Architects, Demeter Design Studio en Coldefy, Artonic Design, Studio'100

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2022 / Q4 2027

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 75 (gemiddeld) en 65 (gemiddeld) kWh m². jaar (25 en 35 % 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 beschermt met buitenzonnewering en een speciale beglazing die qua warmte en lichtinval optimaal is aangepast aan de verschillende seizoenen.

S

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

G

Streven naar internationale uitstraling

- > European Property Awards - Laureaat in 5 categorieën: Development Marketing Sustainable Residential Apartment condominium Architecture Multiple Residence Residential Development Units

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie

@EXPO

@Expo is een complex bestaande uit drie gebouwen met in totaal ongeveer 48.685 m² aan kantoor- en commerciële ruimtes die beschikbaar voor verhuur zijn.

Het project bevindt zich naast de site van Bucharest Exposition, RomExpo, die binnenkort wordt aangesloten op de gloednieuwe metrolijn 6 van Boekarest en die nu al een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer geniet. De afgewerkte kantoorgebouwen zijn verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals Deutsche Telekom en GameLoft. Nieuwe huurcontracten werden ondertekend in 2023 met Securitas en Caterpillar. De bezettingsgraad in de eerste fase van het project bedraagt intussen meer dan 60%. Op 17 augustus 2023 kondigde Atenor de voltooiing aan van de opleveringsprocedure van het project, wat betekent

dat de tweede fase volledig af is. @Expo is uitgerust met ultramoderne installaties die de uitbatingskosten t.o.v. gebouwen met traditionele HVAC-systemen met 20% verlagen en de gebruikers een uitzonderlijk comfort bieden. De duurzame aanpak geldt voor de volledige site. Getuige van ons engagement voor verantwoorde ontwikkeling zijn de efficiënte afvalbeheersystemen en duurzame bouwpraktijken. Een doeltreffend waterbeheer is een topprioriteit en wordt verzekerd door de opvang, behandeling en het hergebruik van regenwater en grijs water.



BOUW

Avenue Expozitiei, Boekarest, Roemenië

Project

- > 48.685 m² waarvan 4.000 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

- > 26.740 m² kantoren en 1.200 m² handelsruimte

Aanvang / Einde van de werken:

Q3 2021 / Q2 2023

Torens B1 en B2

- > 18.620 m² kantoren en 2.125 m² handelsruimte

Aanvang / Einde van de werken

Q1 2020/Q3 2023

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 slechts tien minuten wandelen van bus-, tram- en metrohaltes, in het hart van een dynamische wijk met talrijke winkelcentra, cafés, restaurants en diverse boetiekjes. Ontworpen met het oog op het comfort en het welzijn van zijn bewoners, biedt UP-site Boekarest talrijke diensten aan zoals een fitnesscentrum, een zwembad, uitgebreide groenzones binnen, een ondergrondse parking en fietsenstallingen. 94,07% van het project werd al verkocht en de commercialisering loopt momenteel.

UP-site Boekarest is ideaal gelegen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer en zachte mobiliteitsoplossingen. Het project streeft naar een vermindering van de koolstofuitstoot en bevordert een duurzamere stedelijke omgeving. De integratie van groenzones, waaronder een toegankelijk groen dakterras, draagt het bij tot het creëren van een milieubewuste gemeenschap en een aangenaam leefkader.



BOUW

Calea Floreasca, Boekarest, Roemenië

Project

- > 270 woningen en 1.950 m² handelsruimtes
- > 3.253 m² groenzones en tuinen, 330 m² terrassen
- > Fietsenstalling van 37 m² op het gelijkvloers (voor 60 fietsen), 21 laadpalen voor elektrische voertuigen

Eigenaar

NOR Residential SRL (100 % Atenor)

Architecten

Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos

Aanvang / Einde van de werken

Q2 2021 / Q3 2024

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie:
 - Toren A: 91,15 kWh/m²:jaar
 - Torens B1 en B2: 97 en 86 kWh/m²:jaar (29 % (gemiddeld) lager dan de nZEB-vereisten)
- > Warmtepompen
- > 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

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > WELL-certificatie: hoge score

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM OUTSTANDING
- > WELL PLATINUM

HIGHLIGHTS

E

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 90 kWh/m²:jaar (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, LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes

S

Het welzijn van de gebruikers van gebouwen bevorderen

- > Groenzones, waaronder ook een toegankelijk groendak

EU

Beoogde certificeringen

- > Afstemming op de EU-taxonomie
- > BREEAM EXCELLENT

E

Ondersteuning van zachte mobiliteit

- > Verbinding met het openbaar vervoer
- > Fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen

10 NEW BRIDGE STREET – 10NBS

10 New Bridge Street ("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 een uitstekende ligging in een historische buurt van 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 voorzien in duurzame, flexibele werkplekken en 4 mooie dakterrassen met een spectaculair uitzicht op St Paul's Cathedral.

De bouwaanvraag werd op 7 juli 2022 ingediend. Deze werd op 31 januari 2023 unaniem goedgekeurd door het stedenbouwkundig comité (Planning committee) van de stad Londen. De statutair-juridische overeenkomst werd op 18 december 2023 afgerond. Het gebouw staat momenteel leeg en zou voorlopig gebruikt kunnen worden voor culturele en milieu-initiatieven, in samenspraak met de lokale gemeenschap

en met de steun van de stad Londen. De bouwwerken zullen starten aan het eind van het derde kwartaal van 2024 met voltooiing voorzien twee jaar later. De duurzaamheidsstrategie van 10 NBS werd vastgelegd in het kader van de initiatieven voor Groene Regeneratie van de stad Londen. Onze aanpak biedt een compleet antwoord op de uitdagingen rond klimaatverandering, mobiliteit, biodiversiteit, gezondheid en welzijn. Sleutelementen hierbij zijn o.a. de integratie van de principes van circulaire economie en de beperking van het waterverbruik dankzij de integratie van efficiënte voorzieningen voor de opvang en recyclage van regenwater en grijs water. Het beschermen en verbeteren van de ecologie en biodiversiteit van de locatie is ook een prioriteit, met als minimumdoel een stedelijke herbegroeiingsfactor > 0,3.



RENOVATIE

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

Project

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

Eigenaar

Fleet House Development Ltd (100% Atenor)

Architecten

HOK

Aanvang / Einde van de werken

Q3 2024 / Q3 2026

WESTBOURNE VILLAGE

Westbourne Village is het tweede project van Atenor in Londen. In maart 2023 sloot Atenor een partnerschap af met Ascendal en YOO Development voor de vernieuwing van een sleutellocatie van 5,060 m² in Westbourne Park, in het westen van Londen. Westbourne Village wordt een gemengde, hoewel voornamelijk residentieel buurt, met de nadruk op duurzaamheid.

De site, gelegen langs het Grand Union Canal, herbergt de hoofdstelplaats voor de autobussen van Tower Transit en RATP Dev in het westen van Londen. De bedoeling is om de busstelplaats operationeel te houden, maar tegelijkertijd de ruimte aan te passen om 5,060 m² grond langs het Grand Union Canal en de Great Western Road

vrij te maken en te rehabiliteren. Western Village biedt een unieke gelegenheid om de vernieuwing in dit deel van de stad te stimuleren. De procedure rond de bouwvergunningsaanvraag en het ontwerp zou begin 2024 starten en het begin van de werken is voorzien in 2026.



BOUW

Westbourne Park Bus Garage, Londen

Project

- > 37.000 m² gemengde, hoofdzakelijk residentiële ontwikkeling

Eigenaar

Westbourne Village Ltd. (50% Atenor – 25% Ascendal Group Ltd – 25% Yoo Development Ltd)

Architecten

Te bevestigen

Aanvang / Einde van de werken

2026 / Te bevestigen

HIGHLIGHTS

Uitstoot verminderen

- > Beoogde energieprestatie: 93 kWh/m²/jaar (verbruik 63% 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 en renovatie stimuleren

- > Renovatiestrategie in plaats van sloop: 72% van de structuur behouden
- > Lage koolstofvoetafdruk
- > Binnen de doelstellingen voor vergroening van de stad voorzien door de City of London

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > 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"
- > Animatie van de straatkanten ('frontages') op de 4 zijden



Het welzijn van de gebruikers bevorderen

- > Gevels met groenzones
- > Stadsbijenhotel 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

NYSDAM CAMPUS

De kantoorgebouwen van Nysdam Campus liggen in het hart van Waals Brabant, te midden van een prachtige groene omgeving, niet ver van het Kasteel van La Hulpe en het Domein Solvay.

Het campusgebouw van 15.600 m² bestaat uit 2 vleugels van 6 en 7 verdiepingen, die uitkijken over een gemeenschappelijke begane grond. De huidige bezettingsgraad is 93% en het interesse van huurders blijft hoog. Onderhandelingen voor contractverlengingen zijn momenteel aan de gang.

De hoofdzetel en de teams van Atenor zijn daar al zo'n twintig jaar gevestigd, verdeeld over meerdere verdiepingen. De centrale ontvangstruimte blijft gemoderniseerd en opnieuw ingericht worden. Het omvat nu ook een koffie-corner en een koelkastgedeelte met salades, broodjes, opwarmmaaltijden... om het leven van de bewoners te vergemakkelijken. "BuzzyNest" blijft op de begane grond gehuisvest, omgebouwd tot een uitgebreide co-workingruimte. Deze bedrijfsincubator biedt hulp en advies aan start-ups die actief zijn in de digitale sector. Naast Atenor huisvesten de kantoren ook andere gerenommeerde huurders zoals BDO, Imerys, Stantec, Taktik, Temenos, Unified Post en West Avenue.

Daarnaast blijft de Nysdam Campus, als onderdeel van haar sociale betrokkenheid en steun aan lokale

ontwikkeling en kleine bedrijven, de K-BANE ervaring verwelkomen. Kleine chalets worden ter beschikking gesteld aan chefs om gastronomie en herverbinding met de natuur te combineren. In samenwerking met Debeur zijn er 60 elektrische oplaadpunten geïnstalleerd. Dit initiatief maakt deel uit van een algeheel programma gericht op het transformeren van de energie-efficiëntie en de gezelligheid van de campus. Het doel is niet alleen om de aantrekkingskracht van het gebouw voor huidige en toekomstige huurders te verhogen, maar ook om het voor te bereiden op de komende 25 jaar. De volgende stap zal de volledige renovatie van het volledige dak zijn.



BELEGGINGSGEBOUW

Avenue Reine Astrid, 92
Terhulpen, België

Project

- > 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.

Zachte mobiliteit ondersteunen

- > Nysdam wordt ontsloten via een TEC-lijn van en naar het station van Terhulpen.
- > 60 laadpalen voor elektrische voertuigen

Innovatie promoten

- > Integratie van een co-working

Het welzijn van de gebruikers promoten

- > Creëren van een gemeenschap tussen de verschillende huurders doorheen verschillende animaties
- > In de lobby: gemeenschappelijke coffee-corner, koelkastruimte met verschillende meeneemgerechten
- > Fitness met instructeurs
- > Foodtrucks en cateringoplossingen ter plaatse

Het levenskader in de stad verbeteren

- > Installeren van bijenkorven op de site

Gecontroleerde jaarrekening 2023

CONFORMITEITSVERKLARING:

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023 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.

Stéphan Sonnevile SA
Chief Executive Officer



INHOUD

Verslag van de Raad van Bestuur	193	
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat	197	
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	198	
Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)	200	
Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen	201	
Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening	202	
Nota 1	Belangrijkste boekhoudkundige methodes	202
Nota 2	Risicobeheer	212
Nota 3	Gesegmenteerde informatie	218
Nota 4	Bedrijfsresultaten	222
Nota 5	Personeelskosten	223
Nota 6	Overige bedrijfskosten	223
Nota 7	Financiële resultaten	224
Nota 8	Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen	224
Nota 9	Resultaat en dividend per aandeel	226
Nota 10	Kapitaal	227
Nota 11	Immateriële vaste activa	228
Nota 12	Materiële vaste activa	229
Nota 13	Vastgoedbeleggingen	230
Nota 14	Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode	231
Nota 15	Verbonden partijen	233
Nota 16	Voorraden	234
Nota 17	Vlottende en vaste financiële activa	235
Nota 18	Overige vlottende en vaste activa	238
Nota 19	Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen	238
Nota 20	Voorzieningen	239
Nota 21	Vlottende en vaste financiële passiva	240
Nota 22	Overige vlottende en vaste passiva	247
Nota 23	Personeelsvoordelen	247
Nota 24	IFRS 15 - Informatie	250
Nota 25	Voorwaardelijke verplichtingen en geschillen	250
Nota 26	Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting	250
Nota 27	Rechten en verbintenissen	251
Nota 28	Deelnemingen	253
Nota 29	Erelonen van de commissaris	254
Verklaring van de vertegenwoordigers van Atenor	255	
Verslag van de Commissaris	256	
Statutaire rekeningen van Atenor NV	260	
Waarderingsregels	261	
Algemene Inlichtingen	262	

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: TVA 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 26 april 2024

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheersverslag van het 113^{de} maatschappelijk boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2023 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2023 bedraagt -107,13 miljoen euro.

Opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2023 bedragen 89,47 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van 32,98 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,41 M), (c) de verkoop van het kantoorproject Roseville in Boedapest (€ 33,21 M) evenals (d) de huurinkomsten van de gebouwen @Expo (Boekarest), Nysdam (Terhulpen), Arena Business Campus A (Boedapest), University Business Center II en Fort 7 (Warschau), in totaal goed voor € 5,87 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 17,07 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkopen van 50% van de participatie in Tage Une Fois, Square 42, Markizaat en De Molens (€ 6,19 M) en de doorfacturering van verhuurinrichtingswerken van de verkochte projecten (Vaci Greens E en Roseville) of gehuurde projecten evenals andere huurlasten (€ 9,94 M).

Het operationeel resultaat bedraagt -64,13 miljoen euro tegenover 19,46 miljoen euro in 2022. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door, enerzijds, het nettoresultaat van de verkopen van de bovengenoemde participaties (€ 5,45 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten (totaal van € 4,66 M), de resultaten op (voor)verkochte kantoorgebouwen: Roseville (verlies) en Au Fil des Grands Prés (winst) voor een totaal van € -2,10 M alsook door de netto huurinkomsten na aftrek van de lasten voor de gebouwen @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside en Fort (totaal van € 2,99 M). Anderzijds zijn er waardeverminderingen die zijn geboekt vanwege de marktomstandigheden op 5 projecten (€ -55,87 M) en diverse bedrijfskosten en vastgoedbelastingen (€ -13,33M).

Het resultaat (aandeel) uit de deelnemingen onder de vermogensmutatiemethode (€ -8,43 M) is met name het gevolg van courante kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffingen) en niet-geactiveerde financiële kosten.

Het netto financieel resultaat bedraagt -31,80 miljoen euro tegenover -16,17 miljoen euro in 2022. De verhoging

van de netto financiële lasten wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de rentetarieven bij een licht dalende netto schuld van de Groep (€ -60,44 M ten opzichte van 2022) gecounterd door de IAS 23 activeringen, stabiel in vergelijking met 2022 (€ + 0,54 M) gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

De belastingen bedragen -3,32 miljoen euro (tegenover € -1,36 M in 2022). Deze post bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox, Twist en @Expo (totaal van € -1,40 M), net als uit een herneming van actieve uitgestelde belastingen van Atenor en Tage Deux Fois (€ -1,53 M).

Gelet op het voorgaande, bedraagt het **nettoresultaat**, aandeel van de groep voor het boekjaar dus -107,13 miljoen euro, tegenover -0,84 miljoen euro in 2022.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 344,31 miljoen euro (tegenover 273,62 miljoen euro op 31 december 2022), een stijging van 70,69 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2022 vooral als gevolg van kapitaalverhogingen na aftrek van kosten (€ +183,57 M) verminderd met het verlies over de beoordeelde periode (€ -107,13 M).

Op 31 december 2023 bedraagt de **geconsolideerde financiële nettoschuld** (min de kasmiddelen) van de groep 807,04 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde nettoschuld van 867,48 miljoen euro op 31 december 2022.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 450,81 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 403,73 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 47,51 miljoen euro, tegenover 25,17 miljoen euro eind 2022.

"Gebouwen bestemd voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en in ontwikkelingsfase. Deze post bedraagt 993,27 miljoen euro, een stijging van 30,87 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022 (962,41 miljoen euro).

Dit verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Bakerstreet, Lake 11, Roseville (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox, Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen), 10NBS (Londen) en Victor Hugo (Parijs), voor een totaal van 185,81 miljoen euro, (b) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkopen van de kantoorgebouwen Roseville

en Au Fil des Grands Prés die de voorraad verminderen ten belope van 68,38 miljoen euro, (c) de uitgaande voorraden van de projecten WellBe en Square 42 ingevolge de vermogensmutatie toegepast op de participaties Tage Une Fois en Square 42 (€ -57,48 M) en (d) de waardeverminderingen voor 5 projecten gelegen in Duitsland en in Centraal Europa, voor een bedrag van 55,87 miljoen euro, veroorzaakt door de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt in deze landen waarbij het effect op de rendementen op korte en middellange termijnen vrij onzeker is. De omrekeningsverschillen gekoppeld aan de projecten in Centraal-Europa doen de voorraad stijgen ten belope van € 13,92 M; ten slotte is het saldo van de netto wijziging van deze post (€ 12,87 M) toe te schrijven aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

Financieringsbeleid

Zoals eerder al werd aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort om de financiering op de kapitaalmarkt (CP en EMTN) geleidelijk en gedeeltelijk te vervangen door projectfinancieringen. De realisatie van de kapitaalverhoging hielp bovendien om de geconsolideerde schuld van de groep in te perken. De gemiddelde gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedraagt 4,39% (vs. 2,58% in 2022).

Belangrijkste risico's en onzekerheden

In het algemeen en permanent heeft de Raad van Bestuur steeds aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan Atenor en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld. Per 31 december 2023 wordt Atenor geconfronteerd met het algemene risico van de geopolitieke evolutie en de

gevolgen daarvan op de interesttarieven en de activiteit van de vastgoedinvesteringssector.

Eigen aandelen

De eigen aandelen verworven in de loop van het eerste semester van het boekjaar 2023 werden onmiddellijk verkocht met het oog op de gedeeltelijke betaling van de tantièmes onder de vorm van bedrijfsaandelen. Op 31 december 2023, bezat Atenor Group Investments SA 163.427 Atenor-aandelen. Het aantal Atenor-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming Atenor Long Term Growth bedraagt 150.000 (ongewijzigd ten opzichte van december 2022). Deze aandelen zijn bestemd voor de aandelenoptieplannen (2019 tot 2022) toegewezen aan Atenor-werknemers en sommige dienstverleners van Atenor.

Projecten in portefeuille

Op 31 december 2023 omvatte de portefeuille 34 projecten voor een oppervlakte van ongeveer 1.200.000 m² verdeeld in m² over 55% kantoorruimte en 39% residentieel (wat overeenkomt met ongeveer 6.000 woningen in ontwikkeling). 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 cijfers voor 2023 in onderstaande grafiek zijn cumulatief en vastgelegd op 31.12.2023. Ze zijn aangegeven in bruto bovengrondse oppervlakte en houden enkel rekening met het aandeel van Atenor.



- **Verwerving :** de enige aankoop in 2023 betreft het Londense Westbourne-project.
- **Indienen bouwaanvragen:** Verschillende vergunningsaanvragen werden ingediend gedurende het jaar (in duizenden m²: Polen 85, België 29, Nederland 30, Portugal 8), wat getuigt van de voortdurend dynamisch karakter van de portefeuille in de waardecreatiecyclus.
- **Verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen:** In 2023, heeft Atenor, naast het verkrijgen van de bouwvergunning (renovatie) voor het kantorenproject "10 New Bridge Street" (voormalig Fleet House), ook de stedenbouwkundige vergunning ontvangen voor de bouw van Square 42 en Cloche d'Or in Luxemburg. De laatste vergunning voor City Dox ("Perceel 6", Brussel) werd in september 2023 verkregen voor de bouw van 122 appartementen en 2.300 m² aan handels- en kantoorruimte. Het jaar 2023 werd afgesloten met de verkrijging van de vergunningen voor Victor Hugo in Parijs en Realex in Brussel.
- **Start van bouwwerken:** Er werden geen nieuwe bouwwerken gestart in 2023; wel waren 190.000 m² (kantoren en woningen) in aanbouw.
- **Verhuur:** In 2023 werden huurovereenkomsten getekend voor een totaaloppervlakte van ongeveer 35.500 m², voornamelijk verdeeld over Polen, Hongarije, Roemenië en België. Huurders voelen zich steeds meer aangetrokken tot duurzame kantoorruimtes in een markt waar de leegstand echter toeneemt.
- **Verkoop:** Atenor heeft in juni een overeenkomst gesloten met Besix Red voor een 50/50 partnerschap in het Wellbe-project in Portugal. Daarna werd een tweede partnerschap gesloten met Cores Development SA voor het Square 42-project in Luxemburg. Daarnaast heeft Atenor ook haar volledige participatie in Liv' De Molens (Deinze) verkocht aan 3D Real Estate, terwijl de verkoop van het kantoorgebouw Roseville (Boedapest; 16.200 m²) aan een Hongaars investeringsfonds in het laatste kwartaal werd afgerond.

Residentieële units werden verkocht voor City Dox (Brussel), UP-site (Boekarest) en Lake11 Home&Park (Boedapest).

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 2023 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 NV)

De statutaire jaarrekening van de NV Atenor vertoont een bedrijfswinst voor het boekjaar van € 7.460.918,92 (tegen € 37.288.389,97 in 2022).

Buiten de transacties die worden weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening, wordt het resultaat van 2023 voornamelijk verklaard door de ontvangst van dividenden (City Tower) en interne financiële inkomsten, evenals de dekking van algemene kosten, structurele kosten en financiële lasten die voornamelijk verband houden met obligatieleningen en CP/MTN en EMTN-programma's en bankleningen.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2023 goed te keuren en de maatschappelijke winst van Atenor NV van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Winst van het boekjaar	€ 7.460.918,92
Overgedragen winst van vorig boekjaar	€ 145.860.475,19
Te bestemmen winstsaldo	€ 153.321.394,11
Tantièmes	€ 460.000,00
Toewijzing aan de wettelijke reserve	€ 373.045,95
Toewijzing aan de reserve voor eigen aandelen	€ -
Kapitaalvergoeding	€ -
Over te dragen winst	€ 152.488.348,16

Voorstel van dividend

In 2024 is Atenor niet voornemens om een dividend voor het boekjaar 2023 uit te keren.

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

Zoals aangekondigd in het persbericht van 5 februari 2024, kondigde Atenor de verkoop aan van het project Am Wehrhahn aan een Duits Family Office. Die verkoop maakt het mogelijk de netto schuldenlast van de groep met 18 miljoen euro te verlagen. De negatieve impact van die verkoop wordt al in de resultaten 2023 weerspiegeld.

Op 12 februari 2024 werd het akkoord aangekondigd over de verkoop van het project Wellbe (Lissabon) via de Portugese vennootschap Tage Une Fois (waarvan Atenor en Besix Real Estate Development de mede-eigenaars zijn), net als de betaling van de eerste schijf. De koper, de grootste bank van Portugal, Caixa Geral de Depósitos zal er haar hoofdzetel vestigen.

Die verkoop draagt bij in de verlaging van de netto schuldenlast van de groep Atenor ten belope van 28 miljoen euro.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2023.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2024

Het macro-economische landschap wordt nog steeds gekenmerkt door een hoge mate van onzekerheid, vooral onder invloed van internationale spanningen.

In deze context blijven de vooruitzichten voor de vastgoedinvesteringsmarkt, en meer specifiek voor residentieel en kantoorvastgoed, beïnvloed door de rentetrends.

De prioriteit voor Atenor zal blijven liggen bij het aflossen van schuld door de verkoop van gerealiseerde projecten.

Vijf projecten bevinden zich specifiek in deze situatie en zouden zowel bijdragen tot een positieve marge als tot een nettoschuld vermindering: Wellbe, Realex

(conferentiecentrum), Twist, UP-site Boekarest en Lake 11 (fase 1), deze laatste twee projecten in verhouding tot voorverkochte appartementen.

De portefeuille bevat nog andere projecten met vergelijkbare kenmerken, die mogelijk ook in aanmerking komen voor verkoop, afhankelijk van de trends op de markt.

Atenor blijft vertrouwen houden in het herstel van de vastgoedmarkt, voornamelijk gedreven door de doelstelling van duurzaamheid en het vooruitzicht van een renteverlaging.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Per 31 december 2023 wordt Atenor geconfronteerd met het algemene risico van de geopolitieke evolutie en de gevolgen daarvan op de interesttarieven en de activiteit van de vastgoedinvesteringssector.

Terhulpen, 29 februari 2024

Voor de Raad van Bestuur

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

In duizenden EUR	Nota's	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten	3 & 4	89 474	41 008
Omzet		82 668	34 991
Huuropbrengsten uit vastgoed		6 806	6 017
Overige bedrijfsopbrengsten	3 & 4	17 073	21 278
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		6 190	13 091
Overige bedrijfsopbrengsten		10 912	8 188
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-29	-1
Bedrijfskosten (-)	3 & 4	-170 675	-42 823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-161 697	-155 462
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		125 613	173 229
Personeelskosten (-)	5	-5 604	-5 430
Donaties aan afschrijvingen (-)		-1 035	-869
Aanpassingen van waarde (-)	16	-56 458	5 345
Overige bedrijfskosten (-)	6	-71 494	-59 636
Bedrijfsresultaat - EBIT	3 & 4	-64 128	19 463
Financiële kosten	7	-37 620	-18 555
Financiële opbrengsten	7	5 815	2 386
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de ""equity""-methode		-8 432	-3 016
Resultaat voor belasting		-104 365	278
Belastingen op het resultaat (-)	8	-3 321	-1 357
Resultaat na belasting		-107 686	-1 079
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
Resultaat van het boekjaar		-107 686	-1 079
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-557	-236
Resultaat (aandeel van de Groep)		-107 129	-843
WINST PER AANDEEL (In EUR)	Nota's	2023	2022
Totaal aantal uitgegeven aandelen	9	43 739 703	7 038 845
waarvan eigen aandelen		313 434	313 427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		10 107 697	6 725 086
Basisresultaat per aandeel	9	-10,60	-0,13
Verwaterd resultaat per aandeel	9	-10,60	-0,13
Voorstel van bruto dividend per aandeel	9		2,67
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (In duizenden EUR)	Nota's	2023	2022
Resultaat (aandeel van de Groep)		-107 129	-843
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden:			
Voordelen van het personeel	23	-116	667
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden :			
Omrekeningsverschillen (*)		13 583	-10 489
Cash flow hedge	21	-252	554
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		-93 914	-10 111
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-557	-236

(*) Gelieve te verwijzen naar de Geconsolideerde Overzicht van de Veranderingen in het Eigen Vermogen – pagina 201

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA

In duizenden EUR	Nota's	31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	12	10 199	8 981
Vastgoedbeleggingen	13	21 514	21 482
Immateriële activa	11	178	223
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	14	69 050	83 380
Uitgestelde belastingvorderingen	19	2 041	3 670
Overige financiële vaste activa	17	140 733	97 248
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	17	0	22 526
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	16	993 273	962 407
Overige financiële vlottende activa	17	1 924	337
Afgeleide instrumenten	17	118	0
Belastingvorderingen	18	588	1 182
Handelsvorderingen en overige vorderingen	17	30 802	39 040
Betalingen van voorschotten, vlottende	18	11	103
Kas en kasequivalenten	17	45 676	25 093
Overige vlottende activa	18	12 597	9 801
TOTAAL DER ACTIVA		1 328 704	1 275 473

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	31.12.2023	31.12.2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
Eigen vermogen - Groepsaandeel		343 082	271 373
Geplaatst kapitaal	10	317 193	133 621
Reserves	10	40 962	152 825
Eigen aandelen (-)	9 & 10	-15 073	-15 073
Minderheidsbelangen		1 226	2 245
LANGLOPENDE PASSIVA			
Langlopende rentedragende verplichtingen	21	450 808	533 679
Langlopende voorzieningen	20	10 213	5 263
Pensioen verplichting	23	565	442
Afgeleide instrumenten	21	0	-370
Uitgestelde belastingverplichtingen	19	920	945
Langlopende handelsschulden en overige schulden	21	6 006	4 797
Overige langlopende passiva	21	1 705	1 387
KORTLOPENDE PASSIVA		514 179	455 712
Kortlopende rentedragende passiva	21	403 735	358 965
Kortlopende voorzieningen	20	7 941	7 701
Belastingverplichtingen	22	2 954	3 488
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21 & 22	86 886	74 098
Overige kortlopende passiva	22	12 663	11 460
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1 328 704	1 275 473

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(indirecte methode)

In duizenden EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bedrijfsverrichtingen		
Nettoresultaat groepsaandeel	-107 129	-843
Resultaat van de minderheidsbelangen	-557	-237
Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8 432	3 016
Rentelasten	34 360	16 556
Rentebaten	-5 759	-2 370
Actuele belastingen8	1 883	1 445
Resultaat van het boekjaar	-68 770	17 567
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	1 035	869
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	56 060	579
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	1 827	171
Reëlewaardeaanpassingen13	399	-5 924
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	1 535	-6 265
Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)8	1 438	-87
Resultaat op overdrachten van activa	-6 154	-13 090
Aanpassingen van niet-monetaire posten	56 140	-23 747
Wijziging in voorraden	-130 359	-177 554
Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	16 625	10 104
Wijziging in handelsschulden	21 206	7 365
Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	73	-406
Wijziging in de overige vorderingen en schulden	1 455	7 258
Wijzigingen van het werkkapitaal	-91 000	-153 233
Ontvangen rente	5 759	2 370
Belastingen op het resultaat – betaalde	-2 439	-5 289
Belastingen op het resultaat – ontvangen	657	3 146
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie	-99 653	-159 186
Investeringsverrichtingen		
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-825	-1 166
Aanschaffing van financiële vaste activa	-1 805	-1 814
Nieuwe toegestane leningen	-22 528	-10 190
Subtotaal van de aangekochte investeringen	-25 158	-13 170
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	3	0
Overdrachten van financiële vaste activa	17 516	17 011
Terugbetaling van leningen	26 222	483
Subtotaal van de verkochte investeringen	43 741	17 494
Toename (afname) van de investeringsthesaurie	18 583	4 324
Financieringsverrichtingen		
Kapitaalverhogingen10	175 633	0
Eigen aandelen	-7	0
Nieuwe leningen21	324 052	212 364
Terugbetaling van leningen21	-350 400	-90 760
Betaalde rente	-34 701	-14 188
Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap9	-10 011	-17 078
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-410	-410
Toename (afname) van de financieringsthesaurie	104 156	89 928
Nettowijziging over de periode		
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	25 168	92 116
Netto schommeling van de kas	23 086	-64 934
Effect van de wisselkoersvariatie	-748	-2 014
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar17	47 506	25 168

De hoogtepunten van de kasstromen 2023 zijn vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen: de netto daling van 99,65 miljoen euro is grotendeels het gevolg van de voortzetting van de ontwikkelingen van lopende projecten (€ 130,36 M aan voorraadvariatie – zie ook nota 16);
- de geldelijke middelen van investeringen: de netto stijging van 18,58 miljoen euro is het gevolg van de overdracht van 50% van de deelnemingen in Square 42 en Tage Une Fois (Square 42 en WellBe projecten) en de terugbetalingen van voorschotten aan deze vennootschappen, verminderd met andere leningen aan deelnemingen die op gelijkwaardige wijze worden geboekt (zie ook nota 14); en
- de geldelijke middelen van financiering, waarvan de stijging van 104,16 miljoen euro voornamelijk het gevolg is van de kapitaalsverhoging van 30 november 2023 (nettobedrag van € 175,63M na aftrek van kosten), verminderd met netto aflossingen van leningen gedurende de periode en betalingen van rente en dividenden (zie ook nota's 10, 17 en 21).

Ter herinnering, in 2022 waren de kasstromen vooral terug te vinden in:

- de operationele geldelijke middelen, die een daling van 56,20 miljoen euro hebben ondergaan, voornamelijk als gevolg van de verwerving van nieuwe projecten en de ontwikkelingen van lopende projecten (zie ook nota 16);
- de geldelijke middelen van investeringen, die een netto daling van 11,96 miljoen euro hebben ondergaan, als gevolg van de overdracht van 50% van de deelneming in Cloche d’Or Development gecompenseerd door de aankoop van Multi 39 (project Campo Grande) en door de leningen aan deelnemingen die op gelijkwaardige wijze worden geboekt (zie ook nota 14); en
- de geldelijke middelen van financiering, die een daling van 139,33 miljoen euro hebben ondergaan, voornamelijk als gevolg van de inschrijving op een groene obligatie van 55 miljoen euro en van 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	Minder-heids-belangen	Totaal eigen vermogen
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
Uitbetaalde dividenden	9	-	-	-	-	-17 078	-	-	-	-17 078
Saldo per 31.12.2022		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	2 244	273 618
2023										
Saldo per 01.01.2023		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	2 244	273 618
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-107 129	-	-	-557	-107 686
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	-252	-	-	-116	13 583	-	13 215
Totaalresultaat		-	-	-252	-	-107 129	-116	13 583	-557	-94 471
Kapitaalverhoging	10	185 525	3 987	-	-	-	-	-	-	189 512
Kapitaalverhogingskosten		-	-5 940	-	-	-	-	-	-	-5 940
Dividenden	9	-	-	-	-	-17 950	-	-	-	-17 950
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
Saldo per 31.12.2023		257 564	59 629	118	-15 073	51 743	-458	-10 441	1 226	344 308

⁽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 variatie van het eigen vermogen van het boekjaar 2023 wordt voornamelijk gekenmerkt door het resultaat van het boekjaar (€ -107,13 M), kapitaalverhogingen (€ 183,57 M netto van kosten), dividenden (€ -17,95 M) en wisselkoersverschillen (€ 13,58 M).

De positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen worden verklaard door de gestegen koers van de forint (€ 6,94 M) en zloty (€ 7,05 M) tegenover de euro. Zie ook nota 17 (Financiële activa) en nota 2 (Risicobeheer).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 april 2023 heeft besloten om een optioneel dividend voor het boekjaar 2022 voor te stellen. Na de Algemene Vergadering van 27 juni 2023 werd het totale dividend van 17,95 miljoen euro omgezet in kapitaal en uitgiftepremies van respectievelijk 3,95 miljoen en 3,99 miljoen euro. Het resterende saldo van 10,01 miljoen euro werd uitgekeerd en betaald. Een tweede kapitaalsverhoging van 181,57 miljoen euro vond plaats op 30 november 2023. De bijbehorende kosten (€ 5,94 M) werden geboekt onder de rubriek "uitgiftepremies". Zie ook de nota's 9 en 10.

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

NOTA 1 - BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2023 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 2023, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2022.

Boekhoudkundig continuïteitsprincipe:

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

Tijdens het boekjaar 2023 werd de financiële en bank-sector op internationaal niveau verstoord, waardoor de afwachtende houding die investeerders hadden aangenomen, werd verlengd. De combinatie van een hoog schuldniveau en stijgende rentetarieven resulteerde in aanzienlijk hogere financiële kosten voor het bedrijf.

In deze context (in 2023) sloot Atenor meerdere transacties af en nam ze meerdere maatregelen, namelijk:

- verhoging van de bestaande back-uplijn van 35 miljoen euro naar 100 miljoen euro door Belfius in het kader van het Commercial Paperprogramma;
- verdere geleidelijke vervanging van de "Corporate"-financiering door projectfinancieringen;
- realisatie van een kapitaalverhoging met 181,57 miljoen euro in november;
- partnerships met Besix Red voor het project WellBe en met Cores Development voor het project Square 42;
- verkoop van het project Roseville in Boedapest;
- verkoopakkoorden over de projecten Am Wehrhahn en WellBe waardoor liquiditeiten vrijkomen in het eerste kwartaal 2024.

Het macro-economische landschap van 2024 vertoont nog steeds een hoge mate van onzekerheid, vooral

beïnvloed door internationale spanningen. In deze context blijven de vooruitzichten voor de vastgoed investeringsmarkt, met name voor residentieel en kantoorgebouwen, beïnvloed door de evolutie van de rentetarieven. De prioriteit voor Atenor zal blijven liggen bij de schuldvermindering door het afronden van haar mature projecten, meer specifiek: Wellbe, Realex (Conferentiecentrum), Twist, UP-site Bucharest en Lake 11 (fase 1), die zullen bijdragen aan zowel een positieve marge als een vermindering van de netto schuld.

De groep beschikt permanent over cashflowprognoses op 18 maanden en zorgt ervoor voldoende middelen achter de hand te houden om de activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde hypothesen.

De voorziene afsluiting van aangegane transacties op 31 december 2024 zal concreet uitmonden in een aanzienlijke verlaging van de netto schuld van de groep ten opzichte van de situatie op 31 december 2023.

In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, rekening houdend met de hierboven genoemde aannames en onzekerheden, om mogelijke negatieve effecten op de kasstroom te overwegen. Tot op heden is Atenor van mening dat alle overwogen maatregelen voldoende zouden moeten zijn om mogelijke negatieve effecten af te zwakken.

Ten slotte is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de convenanten die in de loop van 2023 met twee banken zijn overeengekomen. Meerdere convenanten worden voor het eerst getoetst op basis van de jaarrekening op 31 december 2023, andere zullen per 30 juni 2024 getoetst worden. Gelet op de verwachte evolutie van de activiteiten impliceren de cashflowvooruitzichten de naleving van de genoemde covenanten.

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

De geconsolideerde rekeningen per 31 december 2023 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

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

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

Normen en interpretaties verplicht van toepassing sinds 2023 in de Europese Unie

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info*
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2*: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels* (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen van de voormalige normen en interpretaties, voor het eerst van toepassing in 2023, hebben geen rechtstreekse significante gevolgen gehad voor de door de onderneming gerapporteerde cijfers.

Normen en interpretaties die al werden gepubliceerd, maar nog niet van toepassing zijn voor het boekjaar beginnend op 01.01.2023

- 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)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen*: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Atenor heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen. Atenor vervolgt haar 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 2024, zou geen significante impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële staten van Atenor.

De richtlijn "Pillar II" (luik minimumbelasting van de hervorming van de internationale fiscaliteit van de OESO),

die in Belgisch recht is omgezet in de begrotingswet voor 2024, is niet van toepassing op Atenor, omdat de groep de minimumdrempel van 750 miljoen euro geconsolideerde omzet niet heeft bereikt.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 21 maart 2024.

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 huuro- vereenkomst (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 (IAS40 – 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, vrijgave-parameters) 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 9.5.15). 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 afsluitingsdatum.

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

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

Niveau 3: Niet waarneembare marktgegevens

Voor elke categorie van financiële instrumenten vermeldt Atenor de methoden die zijn toegepast om de reële waarde te bepalen:

De reële waarde van geldmiddelen en kasequivalenten, handelsvorderingen, handelsschulden, opgebouwde vergoedingen en beloningen en andere overlopende posten wordt geacht gelijk te zijn aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten wegens hun korte looptijd en weerspiegelt de verkoopprijzen van de onroerende goederen en andere activa die in de compromissen en akten zijn vervreemd.

De reële waarde van niet-genoteerde, voor verkoop beschikbare financiële activa wordt geschat op hun boekwaarde, rekening houdend met de ontwikkeling van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersovereenkomsten. Hun bedrag is niet significant.

Naar gelang van de looptijd worden de financiële schulden gewaardeerd op basis van de geactualiseerde kasstromen of tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentevoet, die door de overeenkomsten en de geleende bedragen wordt gerechtvaardigd.

2.10. 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 afdeckingsposities 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 sector gebonden 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, retail activiteit 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 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 sluitingsdatum.

De opgeschorte belastingen worden opgenomen op alle belastbare tijdelijke verschillen die belastbaar of aftrekbaar zijn, met uitzondering van de oorspronkelijke boeking van de goodwill, van een actief of passief in een transactie die geen 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 sluitingsdatum heroverweegt Atenor de al dan niet erkende uitgestelde belastingvorderingen op basis van de aanwijzingen van de toekomstige rentabiliteit van de betrokken ondernemingen.

De uitgestelde belastingen worden berekend tegen de geldende belastingtarieven.

2.14. 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 herwaarderingen van leaseverplichtingen. De kostprijs omvat het initiële bedrag van de leasingverplichting, de op of voor de aanvangsdatum betaalde huurgelden en de initiële directe kosten. Activa waarop een gebruiksrecht rust, worden lineair afgeschreven over de contractperiode of de gebruiksduur van het onderliggende actief, afhankelijk van welke periode de kortste is. Zij worden onderworpen aan een toetsing op bijzondere waardevermindering zoals beschreven in punt 2.2.

Leaseverplichtingen worden aanvankelijk gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitstaande leasebetalingen. Deze wordt berekend op basis van de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst indien deze rentevoet gemakkelijk kan worden bepaald. Indien dit niet het geval is, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet voor leningen. De waarde van de huurverplichtingen wordt vervolgens verhoogd om rekening te houden met de rente, 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 krediteenheden (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 geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties waardeert de Groep de verworven goederen of diensten en de aangegane verplichting tegen de reële waarde van die verplichting. Tot de verplichting is afgewikkeld, herwaardeert de Groep de reële waarde op elke balansdatum en op de afwikkelingsdatum, waarbij elke wijziging in de reële waarde wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode.

Voor de betalingen in aandelen waarop IFRS 2 van toepassing is, wordt de reële waarde van de prestaties van de 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 herzielt 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 waarderingstechnieken. Tot de modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de netto contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen, de kapitalisatiemethode en/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.

4. KLIMAATUITDAGINGEN

Door zich te richten op de levering van duurzame activa, namelijk, in overeenstemming met de strategie die wordt beschreven in het duurzaamheidsverslag, door gebouwen te ontwikkelen die afgestemd zijn op de taxonomie, met minimaal een BREEAM-certificering "Excellent" en minimaal een Well-certificering "Gold", wil Atenor voldoen aan de vraag van marktspelers die zich doelen hebben gesteld op het gebied van duurzame ontwikkeling, en tegelijkertijd activiteiten ontwikkelen die gericht zijn op groene financiering tegen dezelfde of zelfs lagere bouwkosten. Door te kiezen voor een duurzame aanpak (bijvoorbeeld door een bestaand gebouw te renoveren of geprefabriceerde materialen te gebruiken) kunnen bepaalde kosten (water- en materiaalverbruik, transport, afvalbeheer enz.) en de totale kostprijs van een project worden verlaagd. Atenor is van mening dat dit zal helpen om het rendement van zijn projecten op lange termijn onder het marktgemiddelde te houden, waarbij het rendement de indicator is die het huurbedrag vertaalt in de waarde die van de financiële markt voor het onderliggende actief kan worden verwacht. Hoe lager het rendement, hoe meer de markt de waarde van het actief waardeert. Op de lange termijn zou de waarde van duurzame gebouwen hoger moeten zijn dan die van oudere gebouwen. Atenor is van mening dat de toepassing van zijn ESG-strategie op nieuwe projecten zal helpen om de rendementen op lange termijn onder het marktgemiddelde te houden, ondanks de stijgende rentevoeten, en ook zal bijdragen aan een stijging van de huurprijzen.

De verwachte financiële effecten van de risico's en kansen die samenhangen met milieu-uitdagingen (klimaatverandering, vervuiling, water, biodiversiteit, circulaire economie) worden uitvoerig beschreven in het niet-financiële gedeelte van dit verslag. Deze zijn voor alles kwalitatief, waarbij de kwantitatieve effecten voor elk project in ontwikkeling afzonderlijk worden geschat. Aangezien de gebouwen voldoen aan de criteria van "een aanzienlijke bijdrage" aan het "tegengaan van klimaatverandering" en "geen significante schade veroorzaken" voor het criterium van "preventie en bestrijding van verontreiniging", kunnen we stellen dat er geen verontreinigingsprobleem is in de activa. Er is dus geen 'impairment' te verwachten; integendeel, de activa behouden hun financiële waarde met betrekking tot "klimaat gerelateerde zaken".

Als vastgoedontwikkelaar communiceert Atenor toekomstgerichte informatie over zijn projecten en vooruitzichten. Deze informatie is onderhevig aan onzekerheden die de realisatie ervan kunnen beïnvloeden.

NOTA 2 - RISICIBEHEER

Atenor heeft als activiteit duurzame vastgoedontwikkeling in een stedelijke omgeving en is actief in verschillende Europese landen.

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 worden gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor de investering in vastgoed worden aangewend.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan de Groep is blootgesteld.

1. RISICO'S IN VERBAND MET ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

Risico verbonden aan de overdracht van activa

De resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van zijn projecten na hun ontwikkeling. De inkomsten van Atenor kunnen daarom van jaar tot jaar variëren, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar wordt verkocht.

Deze risico's, die verband houden met veranderingen in de economische omstandigheden, kunnen met name afhangen van ongunstige politieke en economische omstandigheden.

Atenor acht de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen middelgroot en het negatieve effect van de realisatie van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap aanzienlijk.

Indien deze risico's inherent aan de overdracht van activa zich zouden voordoen, zouden ze een project kunnen beïnvloeden waarvan de bijdrage naar verwachting in

de loop van een bepaald boekjaar zal plaatsvinden.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoopwaarde van zijn projecten na hun ontwikkeling. In dit opzicht is Atenor blootgesteld aan het risico van veranderende economische omstandigheden en de invloed daarvan op de vastgoedsector in het algemeen, met inbegrip van de kantoor- en residentiële vastgoedsegmenten waarin Atenor actief is.

De kantoor- en residentiële vastgoedsegmenten zijn enerzijds afhankelijk van het vertrouwen van de investeerders (d.w.z. potentiële kopers van kantoren of residentieel vastgoed dat door de Groep wordt ontwikkeld) en anderzijds van dat van private of publieke spelers en gezinnen (d.w.z. potentiële huurders van dit vastgoed). Het residentiële vastgoedsegment hangt ook af van de financiële middelen (eigen vermogen en schuld) die gezinnen kunnen besteden aan hun woning, of ze nu eigenaar of huurder zijn. Er moet worden opgemerkt dat de vastgoed ontwikkelingssector een andere economische cyclus heeft dan andere sectoren, zoals de industrie- en dienstensector.

In geval van verslechtering van de economische omstandigheden in een van de landen waar Atenor actief is, kunnen de winstvooruitzichten als gevolg daarvan naar beneden worden bijgesteld. Deze situatie zou gevolgen hebben voor de resultaten van de verkoop van rijpe projecten en zou bovendien leiden tot een vermindering of vertraging van de verwachte huurinkomsten voor de verkoop van deze kantoorgebouwen.

Atenor acht de kans dat deze risico's zich voordoen matig en het negatieve effect van de realisatie van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap beperkt, gezien de meerjarige cyclus van waarde creatie van de projecten.

Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels

De Groep is verplicht om talrijke stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Atenor verworft regelmatig gronden, bestaande gebouwen of vennootschappen die dergelijke activa bezitten. In de meeste gevallen anticipeert Atenor op ontwikkelingen of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften door de bevoegde politieke en/of administratieve autoriteiten. Het is mogelijk dat geanticipeerde wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften, die in het algemeen betrekking hebben op de zone-indeling of de toegestane omvang van bouwwerken, niet worden gerealiseerd, anders worden gerealiseerd dan verwacht, worden gerealiseerd onder andere voorwaarden dan verwacht, of later worden gerealiseerd dan verwacht. Als dergelijke situaties zich voordoen, moet de Groep mogelijk meer aandacht besteden aan de geplande projecten om de impact van deze onvoorziene stedenbouwkundige ontwikkelingen te beperken. In het kader van het regelmatig bijwerken van de haalbaarheidsparameters van projecten, blijft Atenor waakzaam voor de technische

en financiële gevolgen van dergelijke situaties.

Over het algemeen verwerft de Groep activa zonder bouwvergunning en loopt dus het risico dat er geen bouwvergunning wordt verleend voor het geplande project, dat er een aanzienlijke vertraging optreedt bij het verkrijgen van de bouwvergunning, of dat de bouwvergunning wordt verleend op voorwaarde dat het oorspronkelijk geplande project wordt herzien, wat kan leiden tot extra vertraging of een kostenoverschrijding.

Gezien de specifieke aard van zijn activiteiten legt Atenor zich toe op het verkrijgen van de nodige vergunningen met inachtneming van de voorwaarden die door de bevoegde overheidsinstanties worden opgelegd. In sommige gevallen kan beroep worden aangetekend tegen de verlening van een vergunning.

Atenor acht de kans dat deze risico's zich voordoen, zowel voor projecten in België als in het buitenland, middelgroot en het negatieve effect van het optreden van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap matig.

Indien de risico's die inherent zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften en termijnen zich zouden voordoen (met inbegrip van het niet verkrijgen van een vergunning), zouden ze, afhankelijk van de omstandigheden, gevolgen kunnen hebben voor de uitvoeringstermijn van een project en/of op de kostprijs van de voltooiing ervan en bijgevolg de rentabiliteit van het betrokken project kunnen beïnvloeden.

Operationele risico's verbonden aan de ontwikkelingsactiviteiten

Alvorens een project te verwerven, doet Atenor doorgaans een beroep op externe gespecialiseerde adviseurs om een haalbaarheidsstudie uit te voeren met betrekking tot de stedenbouwkundige, technische, milieu- en financiële aspecten.

Tijdens de ontwikkeling van een project kunnen zich onverwachte uitvoerings- en operationele problemen voordoen die te maken hebben met andere externe factoren dan stedenbouwkundige voorschriften, tegenpartijen (met inbegrip van bijvoorbeeld nieuwe reglementering, met name op het gebied van bodemverontreiniging of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming of afwijkingen in de projectplanning) en onopgemerkte risico's. Dergelijke problemen kunnen leiden tot vertragingen in de oplevering, budgetoverschrijdingen of ingrijpende wijzigingen in het oorspronkelijk geplande project, wat een negatief effect kan hebben op de rentabiliteit van het betrokken project. Het potentiële negatieve effect hangt grotendeels af van de tijd die nodig is om de ondervonden problemen op te lossen en van de kosten die gemaakt moeten worden om het probleem op te lossen.

Atenor beschouwt de keuze van strategische stedelijke locaties voor zijn projecten als een fundamenteel

criterium voor rentabiliteit. De keuze van de locatie voor projecten blijft echter onderhevig aan de risico's die inherent zijn aan ontwikkelingsactiviteiten.

De complexiteit van de projecten, de naleving van de regelgeving, het grote aantal deelnemers, de noodzaak om vergunningen te verkrijgen, huurders te zoeken en uiteindelijk de financiering rond te krijgen, zijn allemaal activiteiten en risico's waarmee de Groep wordt geconfronteerd. Om deze specifieke risico's te beheersen, implementeert en gebruikt Atenor al vele jaren interne controlesystemen en doet het een beroep op ervaren personeel in het kader van de ontwikkeling van kantoor- en residentieel vastgoed. Ondanks deze interne controlesystemen blijft het risico aanzienlijk.

Atenor acht de kans dat deze risico's zich voordoen middelgroot en het negatieve effect van het optreden van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap matig.

Indien de risico's inherent aan ontwikkelingsactiviteiten zich zouden voordoen, zouden ze een invloed kunnen hebben op de kasstromen en de rentabiliteit van een project, met name door de kosten van dienstverleners te verhogen en de inning van verkoop- of huuropbrengsten te vertragen.

Tegenpartijrisico's

De belangrijkste tegenpartijen van de Groep zijn bouwondernemingen. Het risico bestaat dat bouwondernemingen of de leveranciers waarop deze bouwondernemingen een beroep doen, failliet gaan. In de afgelopen 10 jaar is er een geschil ontstaan met een hoofdaannemer, waarvan de financiële impact ongeveer 2,5 miljoen euro bedroeg.

Naast dit tegenpartijrisico is de Groep blootgesteld aan het risico van budgetoverschrijdingen, die kunnen worden veroorzaakt door prijsstijgingen tussen het moment waarop een budget wordt opgesteld en het moment waarop de prijzen worden vastgelegd met de bouwondernemingen of leveranciers.

Bovendien ontwikkelt Atenor bepaalde projecten in partnerschap met andere spelers in de vastgoedsector, toekomstige gebruikers of professionele investeerders. Dergelijke partnerschappen houden ook risico's in op geschillen tussen de partners bij het beheer van een project en/of de commercialisering ervan. In de afgelopen tien jaar zijn er een aantal geschillen ontstaan met sommige (voormalige) partners. Al deze geschillen zijn echter opgelost zonder de budgetten te overschrijden die voor de betrokken projecten waren vastgelegd.

Over het algemeen selecteert Atenor zijn voornaamste tegenpartijen op basis van de specifieke behoeften van een project. Wanneer investeerders een project willen leasen of verwerven, of een partnerschap willen aangaan, controleert Atenor de reputatie en solvabiliteit van deze potentiële tegenpartijen. Met betrekking tot de leasing van vastgoed ontwikkeld door de Groep, draagt

Atenor de tegenpartijrisico's gedurende de leaseperiode tot het moment van verkoop.

Atenor acht de kans dat deze risico's zich voordoen middelgroot en het negatieve effect van de realisatie van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap beperkt.

Indien de risico's inherent aan tegenpartijen zich voordoen, zouden ze een invloed kunnen hebben op de kasstromen.

2. RISICO'S IN VERBAND MET DE FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GROEP

Risico's in verband met onvoldoende werkkapitaal

De vastgoedontwikkelingsactiviteit houdt in dat projecten worden gefinancierd naarmate ze worden ontwikkeld (aankoop, studie, bouw). Atenor acht redelijkerwijs dat het projectfinancieringen zal kunnen blijven aantrekken wanneer het deze nodig heeft om zijn activiteiten voort te zetten. Het mobiliseren van dergelijke projectfinancieringen in de normale gang van zaken, naargelang de voortgang van elk project, maakt het mogelijk om de behoefte aan werkkapitaal te financieren.

Atenor acht de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen middelgroot en het negatieve effect van de realisatie van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap aanzienlijk.

Indien de risico's inherent aan onvoldoende werkkapitaal zich zouden voordoen, zouden ze een invloed kunnen hebben op de financiering en voortgang (vertraging of stopzetting) van bepaalde projecten.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitspositie van Atenor zou onder druk kunnen komen te staan indien een combinatie van omstandigheden zich zou voordoen, zoals de realisatie van een of meer van de risicofactoren waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen, en met name:

- **Risico's in verband met de economische conjunctuur:** de resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoopwaarde van zijn projecten na hun ontwikkeling. In dit opzicht is Atenor, ter herinnering, blootgesteld aan het risico van veranderingen in de economische omstandigheden en de invloed daarvan op de vastgoedsector in het algemeen, met inbegrip van de kantoor- en residentieel vastgoedsegmenten waarin Atenor actief is. De inkomsten van Atenor kunnen ook variëren van jaar tot jaar, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar wordt verkocht. Vertragingen in de verkoop van bepaalde projecten (en bijgevolg hun bijdrage aan de inkomsten van de Groep) kunnen, in verschillende mate, leiden tot bijkomende operationele en/of financiële kosten.
- **Risico's in verband met de financiering en schuldenlast:** een hoge schuldenlast die zou leiden tot niet-naleving

van de door de banken vereiste convenanten zou de Groep blootstellen aan het risico dat hij de externe financiering die hij nodig heeft voor zijn activiteiten niet meer tegen gunstige voorwaarden kan verkrijgen. De Groep blijft blootgesteld aan het risico van kastekorten door het tijdsverloop tussen de instroom van kasmiddelen (verkoop van voltooide projecten) en de uitstroom van kasmiddelen (aankoop, studie en bouw van projecten in de portefeuille). Om liquiditeitsrisico's te beperken, hanteert de Groep een vooruitziende aanpak van het kasmiddelenbeheer op basis van regelmatig bijgewerkte prognoses en onderhoudt hij regelmatige en transparante relaties met de banken om te anticiperen op eventuele spanningen in de kaspositie van de Groep en deze te verhelpen.

Bijgevolg acht Atenor de waarschijnlijkheid dat een dergelijke combinatie van risicofactoren zijn liquiditeitspositie in gevaar zou brengen middelgroot en het negatieve effect van de realisatie van deze risico's aanzienlijk.

Risico's in verband met de financiering en schuldenlast

De ontwikkeling van de projecten van de Groep vereist aanzienlijke financieringen. De strategie van de Groep in dit verband is om de nodige financiering te verkrijgen uit gediversifieerde bronnen.

Het financiële beleid van de Groep is erop gericht om het eigen vermogen op lange termijn (eigen vermogen + schulden op middellange en lange termijn) hoger te houden dan de aankoopwaarde van zijn activa (onroerende goederen in eigendom en voor verhuur).

De Groep blijft blootgesteld aan het risico van leningen tegen zwaardere financiële voorwaarden dan verwacht. Als dit risico zich voordoet, kan dit de financiële positie en/of de resultaten van Atenor beïnvloeden. In de toekomst zou de Groep ook geconfronteerd kunnen worden met beperkingen op kredietvoorwaarden als gevolg van een algemene verkrapping van de schuldmarkten.

Een hoge schuldenlast zou de Groep blootstellen aan het risico van niet meer in staat te zijn om tijdig de externe financieringen te verkrijgen die nodig zijn voor de activiteiten van de Groep.

De Groep zou zich technisch in de onmogelijkheid kunnen bevinden om zijn schulden op korte termijn af te lossen of zijn financiële verplichtingen aan zijn leveranciers niet kunnen nakomen; deze situatie zou de lopende werkzaamheden vertragen of stopzetten, wat een impact zou hebben op de betrokken projecten.

De schuld van de Groep bestaat uit bedrijfsfinancieringen en projectfinancieringen, in voorkomend geval, op het niveau van de dochterondernemingen. De hierboven beschreven risico's in verband met de bedrijfsfinanciering zijn op vergelijkbare wijze van toepassing op de projectfinanciering, wat Atenor zou kunnen blootstellen aan het risico van geen financiering te krijgen naarmate

projecten vorderen.

Om de waarschijnlijkheid van een dergelijke gebeurtenis te beoordelen, baseert de Groep zich op het feit dat hij nooit in gebreke is gebleven bij het nakomen van zijn financiële verplichtingen tegenover kredietinstellingen of andere financieringsinstellingen, zelfs niet tijdens recente moeilijkheden.

Indien de schuld niveaus van de Groep bepaalde kritieke drempels zouden overschrijden, zou dit de Groep blootstellen aan het risico dat aflopende financieringsovereenkomsten niet verlengd worden en zou dit ertoe leiden dat de Groep opnieuw moet onderhandelen over financieringsovereenkomsten tegen minder gunstige voorwaarden. Het vertrouwen tussen de Groep en de investeerders en/of tussen de Groep en de financiële instellingen zou kunnen worden aangetast in geval van niet-naleving van contractuele voorwaarden zoals convenanten en de conventionele schuldratio, wat er uiteindelijk toe zou kunnen leiden dat de schulden van de Groep vervroegd opeisbaar zouden worden.

De waarschijnlijkheid dat de schuld niveaus van de Groep bepaalde kritieke drempels zouden overschrijden, wordt als middelgroot beschouwd. Atenor beoordeelt ook de waarschijnlijkheid dat de risico's in verband met een hoge schuldenlast zich voordoen als laag. Als dit risico zich op zichzelf zou voordoen, zou het negatieve effect op Atenor klein zijn. Alleen de combinatie van deze risicofactor met andere risicofactoren zou een significant effect kunnen hebben.

Om de risico's verbonden aan een hoge schuldenlast te beperken, onderhoudt de Groep regelmatige en transparante relaties met de banken. Daarnaast streeft Atenor naar ontwikkelingen die voldoen aan hoge ESG-normen. De erkenning door kredietinstellingen en de financiële gemeenschap van de dringende noodzaak om ambitieuze ESG-uitdagingen aan te pakken in het kader van de massale vernieuwing van verouderd vastgoed, maakt de Groep tot een bevoorrechte partner bij de verwezenlijking van hun commerciële doelstellingen.

Atenor acht ook dat duurzaamheid begint met economische levensvatbaarheid. Vanuit deze overtuiging heeft Atenor ervoor gekozen om zijn balansstructuur te versterken. Gezien de economische context, de conjuncturele turbulenties en de stijging van de financieringskosten heeft Atenor ervoor gekozen om zijn schuldratio te herzien.

Renterisico

In principe zijn de financiering van de Groep op bedrijfs niveau en de financiering op projectniveau gewaarborgd op basis van Euribor-kortetermijnrentetarieven van 1 tot 12 maanden. Wanneer leningen worden toegekend voor een langere looptijd (twee tot vijf jaar) sluit de Groep voorschotten af tegen een vaste rente of, op verzoek van de kredietverstrekker, voorschotten tegen een

variabele rente met een swap waarbij de variabele rente wordt omgezet in een vaste rente (IRS). In het kader van projectfinanciering staan de banken overstand van 1 tot 12 maanden toe gedurende de financieringsperiode van het betrokken krediet (die gekoppeld is aan de duur van de bouwwerkzaamheden). De financiële lasten van projectfinancieringen kunnen sterk verschillen naargelang het project. Over het algemeen schommelen deze lasten tussen 4% en 6% van de waarde van het betrokken ontwikkelingsproject, en kunnen soms meer dan 8% bedragen. Gezien de budgetten die voor elk project worden voorbereid, is het effect van een rentestijging op korte termijn beperkt. Het aandeel van de financiële lasten in een projectbudget varieert doorgaans van 3% tot 6% van het totale budget. Het negatieve effect van een stijging van de kortetermijnrente (of van de financiële lasten verbonden aan deze korte termijn financiering) zou onder controle moeten blijven, gezien de gemiddelde looptijd van een kantoor- of woningproject.

Na een lange periode van relatief lage kortetermijnrente hebben de Europese Centrale Bank en andere centrale banken hun monetaire beleid de afgelopen maanden moeten aanpassen door de basisrente herhaaldelijk te verhogen om de inflatiepieken veroorzaakt door de COVID-19-pandemie en het conflict in Oekraïne tegen te gaan. Aanhoudende inflatie in de komende twee tot drie jaar zou wegens de aard ervan schadelijk kunnen zijn voor het algemene economische landschap. Het handhaven van hoge rentetarieven gedurende een langere periode kan een negatief effect hebben op de winstgevendheid van sommige projecten die gestructureerd zijn met een hoger hefboomeffect (eigen vermogen/schuld). In dit verband moet echter ook worden opgemerkt dat inflatie in de vastgoedsector over het algemeen een positief effect heeft op de verkoopprijzen en huurprijzen. Het negatieve effect van stijgende rentetarieven wordt immers over het algemeen gecompenseerd door een stijging van de verkoopprijzen en huurprijzen die de Groep ontvangt.

De Groep gebruikt derivaten alleen voor afdekkingsdoeleinden. Derivaten worden in de balans opgenomen tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde van derivaten die kasstroomafdekkingen zijn, worden direct in de balans opgenomen. Veranderingen in de reële waarde van derivaten die zijn aangewezen en in aanmerking komen als reële-waarde-afdekkingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening, samen met veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of passief.

Wisselkoersrisico

De Groep oefent een deel van zijn activiteiten uit in landen buiten de eurozone, namelijk in Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk.

De Groep beschouwt de valuta van elk land als zijn "functionele" valuta in de zin van IAS 21. Deze norm en de Verordening (EG) 1126/2008 van november 2008

behandelen de "gevolgen van wisselkoerswijzigingen" in 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 Britse pond ('GBP'). Transacties in vreemde valuta worden aanvankelijk geboekt in de functionele valuta tegen de wisselkoers die geldt op de datum van de transactie. Aan het einde van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de wisselkoersen aan het einde van het boekjaar. Winsten en verliezen die voortvloeien uit deze omrekening worden opgenomen in de winst- en verliesrekening en intercompany voorschotten met betrekking tot de netto deelneming in de dochteronderneming worden aangepast. De omrekening van de jaarrekeningen van de dochterondernemingen van hun functionele valuta (lokale valuta) naar de consolidatievaluta geeft aanleiding tot omrekeningsverschillen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen onder "Omrekeningsverschillen".

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 stappen die actief bijdragen tot de succesvolle voltooiing van het project weerspiegelen de door de Vennootschap bijgedragen waardecreatie in euro's en rechtvaardigen de handhaving van een vermogenswaarde "tegen kostprijs", zolang de haalbaarheidsstudie van het project de rentabiliteit ervan aantoonde op basis van de op de markt gangbare parameters. Indien een project wordt opgegeven en de opbrengstwaarde onder de netto boekwaarde van de voorraden daalt, wordt een passende waarde correctie toegepast. Een dergelijk scenario wordt momenteel niet overwogen voor projecten in Polen, Hongarije, Roemenië of het Verenigd Koninkrijk.

Door de haalbaarheidsparameters van projecten (kostprijs, huurprijs en verkoopvoorwaarden) regelmatig bij te werken, kan de Groep controleren in welke mate de potentiële winstmarge kan worden beïnvloed door veranderingen in de economische en financiële omstandigheden. De winstramingen per project weerspiegelen eventuele wisselkoersdalingen gedurende de levenscyclus van de projecten en integreren dus het wisselkoersrisico als een haalbaarheidsparameter voor elk project.

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.

Om de wisselkoerseffecten in de vier bovengenoemde landen te begrijpen, moet rekening worden gehouden met de volgende factoren:

- Voor kantoorprojecten in Polen, Hongarije en Roemenië is het gebruikelijk om over huur- en verkoopprijzen te onderhandelen in euro. Het indirecte (verborgen) wisselkoersrisico voor dit soort projecten heeft dus meer te maken met de relatieve kracht van de macro-economische fundamenteën van het betrokken land dan met de valutatranslatierisico's die inherent zijn aan het omzetten van contanten en het repatriëren van fondsen. Het wisselkoersrisico voor dit type ontwikkeling wordt over het algemeen als laag beschouwd;
- De situatie is anders voor kantoorprojecten in het Verenigd Koninkrijk en woningen in Polen, Hongarije en Roemenië, waar de huur- en verkoopprijzen over het algemeen in de lokale valuta worden uitgedrukt. In dat geval loopt de Groep een direct wisselkoersrisico met betrekking tot het geïnjecteerde kapitaal dat mogelijk wordt terugverdiend bij de verkoop van het betrokken project, evenals met betrekking tot de winst die op het project wordt gemaakt. Voor dit soort projecten wordt het wisselkoersrisico dus als groter beschouwd, en het negatieve effect ervan kan nog groter blijken te zijn in geval van extreme volatiliteit van de valuta's. Als Atenor een financiering in lokale valuta regelt om een dergelijk project te financieren, heft deze financiering het wisselkoersrisico op.

3. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

Risico van geschillen

Tegen Atenor kunnen, in het kader van zijn activiteiten, gerechtelijke of arbitrageprocedures worden aangespannen door kopers of verkopers van vastgoed, huurders, schuldeisers, onderaannemers, huidige of voormalige werknemers van Atenor, overheidsinstanties of andere belanghebbenden.

Indien wettelijke en reglementaire risico's zich voordoen, kan dit de kasstromen van Atenor beïnvloeden.

Deze risico's zijn specifiek voor de activiteiten van Atenor en meer in het algemeen voor de vastgoedsector, gezien de talrijke complexe en voortdurend veranderende wetten en reglementeringen die aanleiding kunnen geven tot geschillen tussen de verschillende actoren van de sector. Gezien de bedragen die met deze transacties gemoeid zijn, verhoogt een toename van het aantal projecten de kans op geschillen.

NOTA 3 - GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De gesegmenteerde 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, waarbij de retailactiviteit ondergeschikt is aan de eerste twee 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 wekelijkse projectcomités), het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

Voortaan kunnen er echter twee geografische segmenten onderscheiden worden op basis van de locatie van projecten: enerzijds West-Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Nederland, Frankrijk, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Portugal 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.

3.1 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

	31.12.2023			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<i>In duizenden EUR</i>						
Bedrijfsopbrengsten	51 249	38 225	89 474	36 114	4 894	41 008
Omzet	49 144	33 524	82 668	33 082	1 909	34 991
Huuropbrengsten uit vastgoed	2 105	4 701	6 806	3 032	2 985	6 017
Overige bedrijfsopbrengsten	7 656	9 417	17 073	16 155	5 123	21 278
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	6 190		6 190	13 091		13 091
Overige bedrijfsopbrengsten	1 469	9 443	10 912	3 065	5 123	8 188
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-3	-26	-29	-1		-1
Bedrijfskosten (-)	-91 649	-79 026	-170 675	-35 200	-7 623	-42 823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-70 588	-91 109	-161 697	-67 041	-88 421	-155 462
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	57 813	67 800	125 613	76 610	96 619	173 229
Personeelskosten (-)	-4 668	-936	-5 604	-4 625	-805	-5 430
Donaties aan afschrijvingen (-)	-757	-278	-1 035	-673	-196	-869
Aanpassingen van waarde (-)	-26 224	-30 234	-56 458	5 411	-66	5 345
Overige bedrijfskosten (-)	-47 225	-24 269	-71 494	-44 882	-14 754	-59 636
Bedrijfsresultaat - EBIT	-32 744	-31 384	-64 128	17 069	2 394	19 463
Financiële kosten	-39 606	1 986	-37 620	-21 859	3 304	-18 555
Financiële opbrengsten	5 401	414	5 815	2 353	33	2 386
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-8 432		-8 432	-3 016		-3 016
Resultaat voor belasting	-75 381	-28 984	-104 365	-5 453	5 731	278
Belastingen op het resultaat (-)	-3 104	-217	-3 321	-1 304	-53	-1 357
Resultaat na belasting	-78 485	-29 201	-107 686	-6 757	5 678	-1 079
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
Resultaat van het boekjaar	-78 485	-29 201	-107 686	-6 757	5 678	-1 079
Intercompany-eliminatie	15 715	-15 715	0	4 866	-4 866	0
Geconsolideerd resultaat	-62 770	-44 916	-107 686	-1 891	812	-1 079
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-557		-557	-236		-236
Resultaat (aandeel van de Groep)	-62 213	-44 916	-107 129	-1 655	812	-843

3.2 GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	31.12.2023			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<i>ACTIVA In duizenden EUR</i>						
Vaste activa	241 347	2 368	243 715	236 912	598	237 510
Materiële vaste activa	8 113	2 086	10 199	8 560	421	8 981
Vastgoedbeleggingen	21 514		21 514	21 482		21 482
Immateriële activa	82	96	178	119	104	223
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	69 050		69 050	83 380		83 380
Uitgestelde belastingvorderingen	2 041		2 041	3 670		3 670
Overige financiële vaste activa	140 547	186	140 733	97 175	73	97 248
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)			0	22 526		22 526
Vlottende activa	635 103	449 886	1 084 989	660 505	377 458	1 037 963
Voorraden	588 967	404 306	993 273	612 039	350 368	962 407
Overige financiële vlottende activa	1 924		1 924	337		337
Afgeleide producten		118	118			
Belastingvorderingen	544	44	588	608	574	1 182
Handelsvorderingen en overige vorderingen	24 402	6 400	30 802	32 828	6 212	39 040
Betalingen van voorschotten, vlottende	11		11	103		103
Kas en kasequivalenten	12 359	33 317	45 676	9 318	15 775	25 093
Overige vlottende activa	6 896	5 701	12 597	5 272	4 529	9 801
TOTAAL DER ACTIVA	876 450	452 254	1 328 704	897 417	378 056	1 275 473

	31.12.2023			31.12.2022		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<i>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN In duizenden EUR</i>						
Totaal eigen vermogen	397 910	-53 602	344 308	289 586	-15 968	273 618
Eigen vermogen - Groepsaandeel	396 684	-53 602	343 082	287 341	-15 968	271 373
Geplaatst kapitaal	317 193		317 193	133 621		133 621
Reserves	94 564	-53 602	40 962	168 793	-15 968	152 825
Eigen aandelen (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Minderheidsbelangen	1 226		1 226	2 245		2 245
Langlopende passiva	458 181	12 036	470 217	525 595	20 548	546 143
Langlopende rentedragende verplichtingen	442 542	8 266	450 808	514 119	19 560	533 679
Langlopende voorzieningen	8 142	2 071	10 213	5 263		5 263
Pensioen verplichting	565		565	442		442
Afgeleide instrumenten			0		-370	-370
Uitgestelde belastingverplichtingen	920		920	945		945
Langlopende handelsschulden en overige schulden	6 006		6 006	4 797		4 797
Overige langlopende passiva	6	1 699	1 705	29	1 358	1 387
Kortlopende passiva	20 359	493 820	514 179	82 236	373 476	455 712
Kortlopende rentedragende passiva	363 599	40 136	403 735	357 516	1 449	358 965
Kortlopende voorzieningen	4 227	3 714	7 941	3 953	3 748	7 701
Belastingverplichtingen	2 814	140	2 954	3 467	21	3 488
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	47 294	39 592	86 886	38 058	36 040	74 098
Overige kortlopende passiva	10 452	2 211	12 663	10 484	976	11 460
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-408 027	408 027		-331 242	331 242	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	876 450	452 254	1 328 704	897 417	378 056	1 275 473

3.3 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT (INDIRECTE METHODE)

In duizenden EUR	31.12.2023				31.12.2022			
	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Inter-Segment	Totaal
Bedrijfsverrichtingen								
Nettoresultaat groepsaandeel	-62 213	-44 916		-107 129	-1 654	811		-843
Resultaat van de minderheidsbelangen	-557			-557	-237			-237
Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8 432			8 432	3 016			3 016
Rentelasten	37 148	12 063	-14 851	34 360	20 218	364	-4 026	16 556
Rentebaten	-19 977	-633	14 851	-5 759	-6 248	-148	4 026	-2 370
Actuele belastingen	1 665	218		1 883	1 392	53		1 445
Resultaat van de boekperiode	-35 502	-33 268	0	-68 770	16 487	1 080	0	17 567
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	757	278		1 035	673	196		869
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	25 826	30 234		56 060	513	66		579
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	-62	1 889		1 827	20	151		171
Reëlewaardeaanpassingen	399			399	-5 924			-5 924
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-342	1 877		1 535	-1 641	-4 624		-6 265
Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	1 438			1 438	-87			-87
Resultaat op overdrachten van activa	-6 180	26		-6 154	-13 090			-13 090
Aanpassingen van niet-monetaire posten	21 836	34 304	0	56 140	-19 536	-4 211	0	-23 747
Wijziging in voorraden	-59 585	-70 774		-130 359	-78 696	-98 858		-177 554
Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	16 428	6 033	-5 836	16 625	10 905	6 369	-7 170	10 104
Wijziging in handelsschulden	17 693	-2 323	5 836	21 206	-17 245	17 440	7 170	7 365
Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	47	26		73	-375	-31		-406
Wijziging in de overige vorderingen en schulden	-4 132	5 587		1 455	9 772	-2 514		7 258
Wijzigingen van het werkkapitaal	-29 549	-61 451	0	-91 000	-75 639	-77 594	0	-153 233
Ontvangen rente	19 976	634	-14 851	5 759	6 248	148	-4 026	2 370
Belastingen op het resultaat (betaalde)	-2 329	-110		-2 439	-2 065	-3 224		-5 289
Belastingen op het resultaat (ontvangen)	85	572		657	2 969	177		3 146
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-59 319	-14 851	-99 653	-71 536	-83 624	-4 026	-159 186
Investeringsverrichtingen								
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-706	-119		-825	-1 041	-125		-1 166
Aanschaffing van financiële vaste activa	-1 805			-1 805	-1 814			-1 814
Nieuwe toegestane leningen	-89 446	-145	67 063	-22 528	-97 863	-2	87 675	-10 190
Subtotaal van de aangekochte investeringen	-91 957	-264	67 063	-25 158	-100 718	-127	87 675	-13 170
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	1	2		3	0			0
Overdrachten van financiële vaste activa	17 516			17 516	17 011			17 011
Terugbetaling van leningen	26 188	34		26 222	482	1		483
Subtotaal van de verkochte investeringen	43 705	36	0	43 741	17 493	1	0	17 494
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-228	67 063	18 583	-83 225	-126	87 675	4 324
Financieringsverrichtingen								
Kapitaalverhoging	175 633	1 925	0	177 558	2 704	442	0	0
Inschrijving door de groep	-1 925	0	0	-1 925	-3 146	0	0	0
Eigen aandelen	-7			-7	0			0
Nieuwe leningen	297 433	93 682	-67 063	324 052	209 386	90 653	-87 675	212 364
Terugbetaling van leningen	-349 161	-1 239		-350 400	-89 844	-916		-90 760
Betaalde rente	-37 614	-11 938	14 851	-34 701	-18 000	-214	4 026	-14 188
Uitbetaald dividenden	-4 418	-5 593		-10 011	-17 078			-17 078
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-410			-410	-410			-410
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		76 837	-52 212	104 156	83 612	89 965	-83 649	89 928
Nettowijziging over de periode		17 290	0	23 086	-71 149	6 215	0	-64 934
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	9 393	15 775		25 168	81 994	10 122		92 116
Netto schommeling van de kas	5 796	17 290	0	23 086	-71 149	6 215	0	-64 934
Effect van wisselkoersvariatie	-1 000	252		-748	-1 452	-562		-2 014
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	14 189	33 317	0	47 506	9 393	15 775	0	25 168

NOTA 4 - BEDRIJFSRESULTATEN

In duizenden EUR	2023	2022
Totaal van de opbrengsten	89 474	41 008
waarvan omzet	82 668	34 991
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	6 806	6 017
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	17 073	21 278
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	6 190	13 091
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	10 912	8 188
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	-29	-1
Totaal van de bedrijfskosten	-170 675	-42 823
Bedrijfresultaat	-64 128	19 463

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2023 bedragen 89,47 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van de residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaal van 32,98 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren; € 12,41 M), (c) de verkoop van het kantoorproject Roseville in Boedapest (€ 33,21 M) evenals (d) de huurinkomsten van de gebouwen @Expo (Boekarest), Nysdam (Terhulpen), Arena Business Campus A (Boedapest), University Business Center II en Fort 7 (Warschau), in totaal goed voor € 5,87 miljoen euro.

Op een omzet van in totaal 82,67 miljoen euro, komt 44,52 miljoen euro overeen met omzet erkend volgens de voortgang (contracten gesloten voor 2023) en 38,15 miljoen euro met omzet die enkel betrekking heeft op het boekjaar.

De overige operationele opbrengsten (€ 17,07 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkopen van 50% van de deelneming in Tage Une Fois, Square 42, Markizaat en De Molens (€ 6,19 M) en de doorfacturering van inrichtingswerken voor verhuur van verkochte projecten (Vaci Greens E en Roseville) of verhuurde projecten evenals andere huurlasten (€ 9,94 M).

Op een totaal van 89,47 miljoen euro aan opbrengsten uit gewone activiteiten waren twee transacties goed voor meer dan 10%, namelijk de verkoop van het Roseville-project en de verkoop van kavel 5 van het City Dox-project, erkend volgens de voortgang.

Ter herinnering, de opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2022 bedroegen 41,01 miljoen euro. Zij

omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van appartementen 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 overige operationele opbrengsten (€ 21,28 M) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van 50% van de deelneming 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).

Het operationeel resultaat bedraagt -64,13 miljoen euro tegenover 19,46 miljoen euro in 2022. Dit resultaat wordt voornamelijk beïnvloed door, enerzijds, het nettoresultaat van de verkopen van de bovengenoemde deelnemingen (€ 5,45 M), de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten (totaal van € 4,66 M), de resultaten op (voor)verkochte kantoorgebouwen: Roseville (verlies) en Au Fil des Grands Prés (winst) voor een totaal van -2,10 miljoen euro alsook door de netto huurinkomsten na aftrek van de lasten voor de gebouwen @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside en Fort7 (totaal van € 2,99 M). Anderzijds zijn er waardeverminderingen die zijn geboekt vanwege de marktomstandigheden op 5 projecten (€ -55,87 M) en diverse bedrijfskosten en vastgoedbelastingen (€ -13,33 M).

De bedrijfskosten worden beschreven in de nota’s 5 en 6.

NOTA 5 - PERSONEELSKOSTEN

In duizenden EUR	2023	2022
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-4 420	-4 275
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-892	-841
Overige personeelskosten	-292	-314
Totaal personeelskosten	-5 604	-5 430

Tewerkstelling in voltijdse equivalenten

	2023	2022
Gemiddeld aantal werknemers	57,0	57,0

De personeelskosten zijn licht gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar (+€ 0,17 M), voornamelijk als gevolg van indexeringseffecten, waarbij het gemiddelde aantal werknemers binnen de groep gedurende het jaar stabiel is gebleven.

11 nieuwe medewerkers zijn in 2023 in de groep aan de slag gegaan, 9 hebben de groep verlaten, wat neerkomt op een stabiliteit in het gemiddelde VTE voor het hele jaar in vergelijking met 2022.

NOTA 6 - OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

In duizenden EUR	2023	2022
Diverse goederen en diensten	-50 247	-52 201
Voorzieningen (oprichtingen - terugnamen)	-1 535	6 265
Overige kosten	-19 635	-14 609
Winst / Verlies (wisselkosten)	-77	909
Totaal	-71 494	-59 636

De overige bedrijfskosten stijgen aanzienlijk in vergelijking met 2022 (€ +11,86 M), met de belangrijkste variaties in de volgende rubrieken:

- **“Andere goederen en diensten”**: licht gedaald ten opzichte van 2022, deze rubriek omvat diverse diensten en diensten geactiveerd als voorraad van verschillende stakeholders in de ontwikkelingsprojecten, evenals honoraria en diverse prestaties van de groep op het gebied van corporate services ;
- **“Voorzieningen”**: gestegen ten opzichte van 2022, deze omvatten voornamelijk de donaties en toevoegingen/terugnemingen van de huurwaarborgen en de inrichtingswerken voor de verkochte gebouwen (Vaci Greens E, Roseville en HBC); zie ook Nota 20 – pagina 239
- **“Andere kosten”**: gestegen ten opzichte van 2022, ze omvatten met name in 2023 de betaalde huurgaranties op verkochte projecten (voornamelijk Vaci Greens F, Roseville en HBC (€ 4,06 M)), kosten voor inrichtingswerken van verhuurde/verkochte projecten (voornamelijk Lakeside, Roseville en Vaci Greens E

en F (€ 4,80 M)), niet-terugvorderbare btw van het project Twist (€ 2,55 M) evenals diverse onroerende voorheffingen, lokale belastingen en hypotheekkosten (voornamelijk met betrekking tot de projecten Beaulieu, Realex, Astro en Com’Unity (€ 4,38 M));

- **“Verliezen/winsten (wisselkosten)”**: het resultaat van de wisselkosten t.o.v. 2022, een boekjaar dat werd gekenmerkt door een verbetering van zowel de Poolse zloty als de Hongaarse forint.

Ter herinnering, in 2022 omvatten “Andere kosten” o.a. de betaalde huurwaarborgen voor verkochte projecten (hoofdzakelijk Vaci Greens, HBC, City Dox B6 (€ 3,27 M)), de stedenbouwkundige belasting voor de kavels 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 Com’Unity (€ 2,37 M)).

NOTA 7 – FINANCIËLE RESULTATEN

In duizenden EUR	2023	2022
Intrestkosten	-41 131	-22 791
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23)	6 771	6 235
Overige financiële kosten	-3 260	-1 999
Intrestopbrengsten	5 759	2 370
Overige financiële opbrengsten	56	16
Totaal financiële resultaten	-31 805	-16 169

In 2023 bedraagt de netto financiële last 31,81 miljoen euro tegenover 16,17 miljoen euro in 2022. De stijging van de netto financiële kosten (€ +15,64 M) wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de rentetarieven op een licht dalende netto schuld van de Groep (€ -60,44 M ten opzichte van 2022). De activeringen (IAS 23; +€ 6,77 M ten opzichte van 2022) in verband met de lopende ontwikkelingen blijven relatief stabiel t.o.v. 2022.

Het financiële resultaat omvat hoofdzakelijk, enerzijds de boeking van de netto interesten verbonden aan de obligatieleningen (€ 12,23 M), aan de bankfinancieringen en via CP's en (E)MTN's van Atenor (€ 15,93 M) evenals de financieringen van de projecten in Hexaten, Haverhill, I.P.I., Highline, Victor Hugo 186, Bords de Seine 1x, de vennootschappen van het Realex-project en Atenor Luxembourg (€ 9,67 M) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23 – tarief van 4,39%) verbonden aan de verschillende projecten in aanbouw (€ 6,77 M).

De overige financiële kosten (€ 3,26 M per 31 december

2023) 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 (€ 5,34 M).

Ter herinnering, in 2022 bedroeg de netto financiële last 16,17 miljoen euro. De stijging van de netto financiële kosten (€ +4,27 M) werd voornamelijk veroorzaakt door de toename van de gemiddelde netto schuld van de Groep (€ +125,01 M ten opzichte van 2021). De activeringen (IAS 23; +€ 6,24 M) in verband met lopende ontwikkelingen bleven stabiel t.o.v. 2021.

Gelieve ook de “Geconsolideerde kasstroomtabel” te raadplegen en nota 21 over de “Financiële passiva”.

NOTA 8 – BELASTINGEN OP HET RESULTAAT EN UITGESTELDE BELASTINGEN

I. Belastingverdeling (In duizenden EUR)	2023	2022
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1 759	-1 475
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-124	31
Totaal actuele belastingen	-1 883	-1 444
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	67	-357
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-1 505	444
Totaal uitgestelde belastingen	-1 438	87
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-3 321	-1 357

II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief (In duizenden EUR)	2023	2022
Resultaat vóór belastingen	-104 365	278
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	26 091	-70
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen	-215	-70
- van niet-belastbare inkomsten	1 987	7 059
- van niet-aftekbare kosten	-1 536	-1 435
- op invorderingen van fiscale verliezen	193	558
- op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen	-1 524	-139
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief (1)	-7 551	20
- niet geboekte uitgestelde belastingen van het jaar	-18 704	-6 557
- Andere aanpassingen	-2 062	-723
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	-3 321	-1 357
Resultaat vóór belastingen	-104 365	278
Effectief belastingtarief	-3,18%	487,95%

(1) Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland

Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland :	2023	2022
Groot Hertogdom Luxemburg	27,19%	27,19%
Roemenië	16,00%	16,00%
Hongarije	9,00%	9,00%
Frankrijk	25,00%	25,00%
Polen (2)	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Duistland	15,83%	15,83%
Nedeland	15,00%	15,00%
Groot-Brittannië	19,00%	19,00%

(2) Geldende tarief van 19% – voorkeur tarief van 9%

In 2023 bestond de belastingdruk van Atenor uit huidige belastingen en uitgestelde belastingen voor bedragen van respectievelijk -1,88 en -1,44 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk:

- De netto belastingsschuld van I.P.I. (€ -1,07 M) die is samengesteld uit de statutaire belasting van het boekjaar (€ 1,29 M) en uit een vrijval van uitgestelde belastingverplichtingen (€ 0,22 M);
- Vrijvallen van actieve uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot Atenor SA en Tage Deux Fois voor een bedrag van -1,52 miljoen euro vanwege onzekerheden over het gebruik van hun overgedragen verliezen.

De niet erkende uitgestelde belastingvorderingen in 2023 bedragen in totaal 18,70 miljoen euro. Ze hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen of nog geen concrete vooruitzichten zijn op belastbaar resultaat (waaronder Haverhill Investments / € 4,42 M; Wehrhahn Estate / € 2,37 M; NRW Développement / € 2,07 M; BDS Une Fois / € 2,05 M; 186 Victor Hugo / € 1,59 M; en Leaselex / € 1,18 M).

NOTA 9 - RESULTAAT EN DIVIDEND PER AANDEEL

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend	43 739 703
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro)	
Bruto dividend per aandeel (in euro)	

In 2024 is Atenor niet voornemens om een dividend voor het boekjaar 2023 uit te keren. In de toekomst heeft Atenor de bedoeling om een dividendbeleid te hanteren dat gebaseerd is op de resultaten en een uitkeringspercentage van minstens 50%.
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 (in duizenden EUR)	2023	2022
Totaal aantal uitgegeven aandelen	43 739 703	7 038 845
waarvan eigen aandelen / aandelen in autocontrole	313 434	313 427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	10 107 697	6 725 086
Nettoresultaat (aandeel van de groep, in duizenden euro)	-107 129	-843
Basisresultaat (in euro)	-10,60	-0,13
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	-10,60	-0,13

In duizenden EUR	2023	2022
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	10 011	17 078

Ter herinnering, het dividend in voorgaande jaren bedroeg :

Jaar	Bruto dividend per aandeel
2022	2,67 €
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 2023, net als in 2015, 2014 en 2013, werd het keuze dividend gekozen door een meerderheid van de aandeelhouders (namelijk 76% in 2013, 82,11% in 2014, 79,69% in 2015 en 60,35% in 2023), waardoor hun dividendschuld zorgt voor een bijdrage aan de kapitaalsverhoging van 27 juni 2023.

NOTA 10 - KAPITAAL

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2023 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	Aantal aandelen	deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming %
ALVA SA ⁽¹⁾ & consorten	764 611	1,75	521 437	1,19
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	6 819 439	15,59	6 819 439	15,59
3D NV ⁽¹⁾	13 157 350	30,08	13 157 350	30,08
FORATENOR SA ⁽¹⁾	4 767 744	10,90	4 767 744	10,90
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten	1 621 624	3,71	1 109 624	2,54
Midelco NV	2 000 000	4,57		
Lintrust NV	300 000	0,69		
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,57		
Sub-totaal	31 430 768	71,86	26 375 594	60,30
Eigen aandelen	7	0,00		
Aandelen in autocontrole	313 427	0,72		
Publiek	11 995 501	27,42		
Totaal	43 739 703	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 inwerkingtreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 april 2023 besliste om een optioneel dividend voor het boekjaar 2022 voor te stellen. In de periode van 7 juni 2023 tot en met 20 juni 2023 hadden de aandeelhouders de mogelijkheid om voor de uitgifte van nieuwe aandelen te opteren in ruil voor hun vordering ten titel van het netto dividend van € 1,869.

60,35 % van de aandeelhouders opteerde voor het dividend in aandelen. Zo kon het kapitaal van Atenor verhoogd worden ten belope van 7,94 miljoen euro (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van 386.165 nieuwe aandelen.

Dankzij een tweede kapitaalsverhoging voor een bedrag van 181,57 miljoen euro die op 30 november 2023 plaatsvond, bedroeg het kapitaal van Atenor 257.563.853,72 euro, vertegenwoordigd door 43.739.703 aandelen. De daaraan verbonden kosten (€ 5,94 M) werden geboekt in de rubriek “uitgiftepremies”.

In duizenden EUR	Gewone aandelen
Beweging van het aantal aandelen	
Aantal aandelen op 31.12.2023 (aandelen uitgegeven en volledig betaald)	43 739 703
waarvan eigen aandelen	7
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2023 dividend ⁽¹⁾	43 739 696

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2023 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15 073	313 427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	112	2 450
- verkopen	-112	-2 443
Op 31.12.2023 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel) ⁽¹⁾	15 073	313 434

⁽¹⁾ (Ter herinnering, Atenor SA heeft 7 eigen aandelen in handen op 31 december 2023 .
De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten respectievelijk nog steeds 163.427 en 150.000 Atenor-aandelen (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2022).

We verwijzen naar nota 23 (voordelen voor het personeel) voor de aandelenoptieplannen.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2023 bedraagt het eigen vermogen 343,08 miljoen euro en het balanstotaal 1.328,70 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.

NOTA 11 – OVERIGE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

2023 (In duizenden EUR)	Software	Totaal
Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa		
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2023	335	335
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2023	-112	-112
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	223	223
Investeringsen	5	5
Afschrijvingen – toevoeging (–)	-55	-55
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	5	5
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	178	178
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2023	346	346
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2023	-168	-168
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	178	178

2022 (In duizenden EUR)	Software	Totaal
Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa		
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2022	331	331
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2022	-306	-306
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	25	25
Investeringsen	217	217
Overdrachten – buitengebruikstellingen (–)	-211	-211
Afschrijvingen – toevoeging (–)	-17	-17
Afschrijvingen – terugnemingsen	211	211
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-2	-2
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	223	223
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2022	335	335
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2022	-112	-112
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	223	223

Op 31 december 2023 omvat deze rubriek enkel de afgeschreven waarde van de andere immateriële vaste activa met betrekking tot de software-investeringsen die gebeurden in de loop van het jaar.

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 12 – MATERIËLE VASTE ACTIVA

2023 (In duizenden EUR)	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2023	0	6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2023	0	-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981
Investeringsen					102	287	389
Gebruiksrechten (IFRS 16)		1 830					1 830
Overdrachten – buitengebruikstellingen (–)		-554			-23	-30	-607
Overboekingsen van / naar "Voorraden"						6	6
Afschrijvingen – toevoeging (–)		-520	-1		-216	-243	-980
Afschrijvingen – terugnemingsen		554			21	3	578
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen					0	2	2
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	7 008	4	0	436	2 752	10 199
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2023	0	8 089	6	18	1 553	3 771	13 437
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2023	0	-1 081	-2	-18	-1 117	-1 019	-3 238
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	7 008	4	0	436	2 752	10 199

De rubriek "Materiële vaste activa" bedraagt in totaal 10,20 miljoen euro op 31.12.2023 t.o.v. 8,98 miljoen euro op 31 december 2022. Deze rubriek omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep, de gedane inrichtingswerken in de verhuurde gebouwen alsook de gebruiksrechten van de verhuurde gebouwen (IFRS 16).

De investeringen van het boekjaar bedragen 2,22 miljoen euro waarvan 1,83 miljoen euro aan gebruiksrechten

ingevolge de nieuwe huurovereenkomst ondertekend voor de kantoren van onze dochteronderneming Atenor Hungary (IFRS 16).

De afschrijvingen voor het jaar bedragen 0,98 miljoen euro (waarvan € 92.000 betrekking heeft op het erkende gebruiksrecht in 2023). Er zijn geen bijzondere waardevermindervingsverliesen opgenomen.

2022 (In duizenden EUR)	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2022	0	2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2022	0	-665	0	-18	-777	-562	-2 023
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Investeringsen					278	513	791
Gebruiksrechten (IFRS 16)		4 571					4 571
Overdrachten – buitengebruikstellingen (–)					-35		-35
Afschrijvingen – toevoeging (–)		-450	-1		-183	-218	-852
Afschrijvingen – terugnemingsen					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	0	6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2022	0	-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981

NOTA 13 - VASTGOEDBELEGGINGEN

Deze rubriek omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw is momenteel voor 93% verhuurd en genereert netto huurinkomsten van 1,01 miljoen euro op 31 december 2023. Het gebouw is momenteel in beheer en kan in de toekomst worden herontwikkeld of verkocht. In 2022 werd het daarom overgeboekt uit de voorraden en, overeenkomstig IAS 40, gewaardeerd tegen zijn netto reële waarde van 21,48 miljoen euro, op basis van een deskundigenverslag, op 30 juni 2022. Een nieuw deskundigenverslag van 31 december 2023 bracht geen significant waardeverschil aan het licht (verlies van € 0,4 M in 2023). Dit aanpassing wordt opgenomen in de rubriek "Waardeaanpassingen" van de Geconsolideerde overzicht het volledig resultaat.

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

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. 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 6% en 7,5%. 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 markthuurl voor gelijkaardige eigendommen;
- Disconteringsvoet: disconteringsvoet die de huidige marktbeoordelingen wat betreft de onzekerheid van het bedrag en het tijdstip van de kasstromen weerspiegelt;
- Geschatte leegstandspersentages: 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, leegstandspersentages en huurprijzen op de markt.

NOTE 14 - DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE "EQUITY"-METHODE

Deelnemingen (In duizenden EUR)	2023	2022
Victor Estates	550	814
Victor Properties	3	31
Victor Bara	4 142	4 262
Victor Spaak	7 424	7 634
Immoange	525	672
Markizaat		10 294
CCN Development		
CCN Housing B1	1 822	2 154
CCN Housing B2	606	785
CCN Office A1	8 884	9 243
CCN Office C-D	38 584	40 183
De Molens		368
Cloche d'Or Development	1 139	2 736
Ten Brinke Mybond Verheeskade	4 036	4 225
Laakhaven Verheeskade II		-35
Lankelz Foncier		
Square 42		
Square 48	1 335	14
Tage Une Fois		
Totaal	69 050	83 380

Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)	2023	2022
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	83 380	78 729
Aandeel in het resultaat	-8 432	-3 016
Aanschaffingen, prijsaanpassingen en restructuraties	221	3 934
Overdrachten	-11 108	
Kapitaalsverhogingen	1 340	
Overdrachten naar andere rubrieken	3 648	3 733
Saldo op het einde van het boekjaar	69 050	83 380

In duizenden EUR	2023	2022
Saldo op het einde van de vorige periode	21 482	0
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	-399	5 924
Investeringen	431	156
Overschrijving uit "Voorraad" (tegen kostprijs)		15 402
Saldo op het einde	21 514	21 482

Gedurende het boekjaar was er geen overdracht van niveau 3 naar niveau 2.

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
In duizenden EUR		
Immoange		
deel van de groep: 50%	-	2 885
Victor Estates		
deel van de groep: 50%	-	5 644
Victor Properties		
deel van de groep: 50%	-	326
Victor Bara		
deel van de groep: 50%	-	2 415
Victor Spaak		
deel van de groep: 50%	-	4 278
CCN Developpement		
deel van de groep: 50%	-	20 050
Cloche d'Or Development		
deel van de groep: 50%	-	30 977
Ten Brinke Mybond Verheeskade		
deel van de groep: 50%	-	8 149
Laakhaven Verheeskade II		
deel van de groep: 50%	-	15 525
Lankelz Foncier		
deel van de groep: 50%	-	23 003
Square 42		
deel van de groep: 50%	-	5 533
Square 48		
deel van de groep: 50%	-	
Tage Une Fois		
deel van de groep: 51%	-	21 067
Op 31.12.2023		139 852

Kerncijfers 2023 volgens IFRS

	Niet-vlottende activa		Andere vlottende activa	Niet vlottende passiva	Vlottende passiva	Eigen vermogen	Groep-saandeel	Waarde van de deelnemingen
In duizenden EUR		Voorraden						
Immoange		7 611	156		-6 718	1 049	50%	525
Victor Estates		12 211	22		-11 134	1 099	50%	550
Victor Properties		659	5		-658	6	50%	3
Victor Bara		13 109	10		-4 836	8 283	50%	4 142
Victor Spaak		23 401	10		-8 564	14 847	50%	7 424
CCN Development		13 370	24 582	-40 102	-1 523	-3 673	50%*	-3 362
CCN Housing B1		7 164			-3 521	3 643	50%	1 822
CCN Housing B2		2 785			-1 573	1 212	50%	606
CCN Office A1		20 605	21		-2 858	17 768	50%	8 884
CCN Office C-D		89 640	72		-12 545	77 167	50%	38 584
Cloche d'Or Development		143 797	1 194	-61 955	-80 758	2 278	50%	1 139
Ten Brinke Mybond Verheeskade		25 963	527	-16 298	-2 120	8 072	50%	4 036
Laakhaven Verheeskade II		30 384	624	-31 051	-137	-180	50%	-90
Lankelz Foncier		96 481	372	-55 418	-50 055	-8 620	50%	-4 310
Square 48	7	11 521	793	-9 568	-83	2 670	50%	1 335
Square 42		23 470	742	-24 526	-170	-484	50%	-242
Tage Une Fois	180	46 150	6 468	-51 359	-2 044	-605	51%	-309
Totaal	187	568 321	35 598	-290 277	-189 297	124 532		60 737
Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode								69 050
Deelnemingen overgebracht naar "Langlopende voorzieningen"								8 313

* deelneming van 33,33 % tot 30/09/2020

In duizenden EUR	Bedrijfsresul- taten	Financiële resultaten	Impôts sur le résultat	Résultat après impôt	quote-part du groupe	
Immoange	-38	-256		-294	50%	-147
Victor Estates	3	-531		-528	50%	-264
Victor Properties	-25	-31		-56	50%	-28
Victor Bara	-12	-230		-242	50%	-121
Victor Spaak	-11	-408		-419	50%	-210
Markizaat	689	80	-387	382	50%	191
CCN Development	-272	-875		-1 147	50%	-574
CCN Housing B1	-547	-118		-665	50%	-333
CCN Housing B2	-307	-51		-358	50%	-179
CCN Office A1	-625	-93		-718	50%	-359
CCN Office C-D	-2 801	-397		-3 198	50%	-1 599
De Molens	864	-157	-199	508	50%	254
Cloche d'Or Development	706	-3 776	-124	-3 194	50%	-1 597
Ten Brinke Mybond Verheeskade	179	-571	15	-377	50%	-189
Laakhaven Verheeskade II	914	-1 055	33	-108	50%	-54
Lankelz Foncier	-140	-4 696	-32	-4 868	50%	-2 434
Square 48	-35	-2		-37	50%	-19
Square 42	-4	-703		-707	50%	-354
Tage Une Fois	396	-1 231	14	-821	51%	-419
Aandeel in het nettoresultaat						-8 432

De deelnemingen verwerkt volgens de “equity”-methode zijn vennootschappen die het voorwerp zijn van een gezamenlijke controle in de zin van de normen IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures).

Per 31 december 2023 maakt Atenor deel uit van een partnerschap in het kader van de projecten Nör.Bruxsel in Brussel (vennootschap CCN Development en haar 4 dochters), Cloche d’Or, Perspectiv’ en Kyklos in Luxemburg (Cloche d’Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I en II (TBMB en Laakhaven Verheeskade II) net als Move’Hub (Immoange en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak).

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

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

Die laatste drie transacties (Wellbe, Square 42 en Markizaat/De Molens), waarvan de verkoopbedragen een totaal van 17,51 miljoen euro belopen, creëerden bruto meerwaarden voor een totaal van 6,19 miljoen euro. Het nettoverschil van -14,33 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2022 weerspiegelt voornamelijk:

- Het nettoresultaat van de groep voor het jaar (€ -8,43 M);
- De verkoop van de vennootschappen Markizaat en De Molens (€ - 11,10 M)
- De toepassing van de vermogensmutatiemethode op de vennootschappen Tage Une Fois en Square 42 (€ 0,22 M);

- De overboeking bij niet-courante voorzieningen van de negatieve waarden van de deelnemingen in Lankelz Foncier (€ 2,43 M), CCN Development (€ 0,57 M), Tage Une Fois (€ 0,31 M), Square 42 (€ 0,24 M) en Laakhaven Verheeskade II (€ 0,09 M);
- De kapitaalsverhoging van Square 48 (€ 1,34 M).

De deelnemingen met negatieve waarden op 31 december 2023 werden ondergebracht onder de niet-courante voorzieningen: Lankelz Foncier (€ -4,31 M), CCN Development (€ -3,36 M), Tage Une Fois (€ -0,31 M), Square 42 (€ -0,24 M) en Laakhaven Verheeskade II (€ -0,09 M).

Zie ook nota 20.

De details van de desbetreffende projecten zijn terug te vinden in het activiteitenverslag.

NOTA 15 - VERBONDEN PARTIJEN

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen

De relaties tussen Atenor NV en haar dochtermaatschappijen worden uitvoerig beschreven 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 2023, bedraagt 740.616 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 740.616 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

Wat de remuneratie in de vorm van aandelenopties betreft, heeft Stéphan Sonnevile SA (i) 900 in 2018 toegekende en aanvaarde opties van Atenor Group Investments uitgeoefend; de aan Stéphan Sonnevile SA verschuldigde winst met betrekking tot de uitoefening van deze 900 opties bedroeg 8.082 euro, (ii) geen

aandelenopties van Atenor Group Participations uitgeoefend en (iii) geen aandelenopties verworven.

In maart 2024 heeft Stéphan Sonnevile SA 26 AGP-opties uitgeoefend die in maart 2021 waren toegekend en aanvaard. De aan Stéphan Sonnevile SA toekomende winst uit de uitoefening van deze 26 opties bedraagt 183.924 euro.

Zie ook het remuneratieverslag van de Corporate Governance Statement (cf. pagina 122).

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

<i>In duizenden EUR</i>	2023	2022
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	962 407	932 994
Gekapitaliseerde uitgaven	194 343	196 767
Overdrachten van het boekjaar	-70 755	-25 447
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-57 477	-135 912
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		11 861
Overdrachten van / naar "Vorraden"	-111	-12 768
Leningskosten (IAS 23)	6 771	6 235
Verhoging/afname als gevolg van wisselkoersschommelingen	13 917	-10 836
Geboekte waardeverliezen	-55 869	-514
Teruggenomen waardeverliezen	47	27
Bewegingen van het boekjaar	30 866	29 413
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	993 273	962 407
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	256 538	189 377

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 Arena Business Campus A (Boedapest), @Expo (Boekarest) en UBC II (Warschau).

Gedurende het jaar 2023 werd de rubriek voorraden ("Gebouwen voor Verkoop") voornamelijk beïnvloed door:

- de "Gekapitaliseerde uitgaven" die de voortzetting registreren van de werken en studies voor de projecten Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Boedapest), @Expo, UP-site (Boekarest), Lakeside (Warschau), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lissabon), Twist (Luxemburg), City Dox en Realex (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen), Victor Hugo (Parijs), NBS10 (Londen) en verschillende andere projecten in ontwikkeling, goed voor in totaal 194,34 miljoen euro;
- de "overdrachten van het boekjaar" met hoofdzakelijk de verkoop van appartementen van de projecten City Dox en Twist en de verkoop van de kantoorgebouwen Roseville en Au Fil des Grands Prés die de voorraad met 70,76 miljoen euro verminderen;
- "uitsluitingen uit de perimeter" m.b.t. de voorraad van de projecten Square 42 en WellBe nadat de

vermogensmutatiemethode werd toegepast op de deelnemingen in Square 42 en Tage Une Fois (€ 57,48 M);

- de activering van de leningskosten voor 6,77 miljoen euro;
- de impact van de wisselkoersverschillen, hoofdzakelijk de positieve impact van de Hongaarse forint en de Poolse zloty (€ 13,92 M). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen onder het eigen vermogen.
- De "waardeverliezen" m.b.t. 5 projecten gelegen in Duitsland en Centraal-Europa voor een bedrag van 55,87 miljoen euro, als gevolg van impairment tests en gevoeligheidsanalyses die zijn uitgevoerd op de volledige portefeuille van Atenor, rekening houdend met onder andere marktparameters, p roject specifieke kenmerken (typologie, positionering in de waardecyclus, enz.).

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 en UBC 2 (€ 16,77 M), Beaulieu (€ 18,90 M), City Dox (€ 10,1 M), Victor Hugo 186 (€ 45 M), Astro 23 (€ 7,41 M), UP-site Bucharest (€ 22,96 M), Au Fil des Grands Prés (€ 7,78 M), Les Berges de l'Argentine (€ 28,38 M), Arena Business Campus (€ 6,73 M) en Twist (€ 32,5 M).

NOTA 17 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE ACTIVA

<i>In duizenden EUR</i>	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Beginsaldo	97 248		22 526	
Aanschaffingen	22 528			
Overdrachten (-)	-26 222			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	47 177			
Overboeking van (naar) andere posten			-22 825	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			299	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	2			
Eindsaldo	140 733		0	
Fair value	140 733		0	
Waardering	niveau 3		niveau 3	
Financiële vlottende activa				
Beginsaldo	337		39 040	25 093
Aanschaffingen	1 756			21 331
Overdrachten (-)			-18 677	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			-1 884	-1 551
Overboeking van (naar) andere posten		370	12 195	
Aanpassingen van waarde (-)	-169		-68	
Toename (afname) dat resulteert uit wisselkoerswijzigingen			196	803
Overige toename (afname)		-252		
Eindsaldo	1 924	118	30 802	45 676
Fair value	1 924	118	30 802	45 676
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 2	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	Aandelen	Leningen	Overige Financiële activa	Totaal
Vaste activa				
Beginsaldo		96 478	770	97 248
Investerings		22 380	148	22 528
Overdrachten (-)		-26 184	-38	-26 222
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		47 177		47 177
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen			2	2
Eindsaldo		139 851	882	140 733
Fair value		139 851	882	140 733
Waardering		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Vlottende activa				
Beginsaldo			337	337
Aanschaffingen		1 756		1 756
Aanpassingen van waarde (-)		-169		-169
Eindsaldo			1 924	1 924
Fair value			1 924	1 924
Waardering	niveau 3		niveaus 1 & 3	niveaus 1 & 3

De “Overige financiële vaste activa” betreffen hoofdzakelijk netto voorschotten toegekend aan ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Het nettoverschil van het boekjaar wordt met name verklaard door de bewegingen in de voorschotten die in de loop van het jaar werden toegekend (€ -3,80 M), net als de overdracht naar deze rubriek van 50% van de schuldvorderingen op Tage Une Fois en Square 42 ingevolge de overdrachten van 50% van deze deelnemingen (€ 47,17 M).

Zie ook nota 14.

Handels- en overige vorderingen (In duizenden EUR)	2023		2022	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	11 301		21 431	12 350
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-175		-106	
Overige vorderingen, netto	19 676		17 715	10 176
Totaal handels- en overige vorderingen	30 802	0	39 040	22 526
Fair value	30 802	0	39 040	22 526
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 marktwarde. De betalingstermijnen hangen voornamelijk af van de overeengekomen voorwaarden tijdens de overdracht van deelnemingen of aanzienlijke activa.

Het verschil in “Handels- en overige vorderingen niet-courant” wordt enerzijds verklaard door de herindeling op korte termijn van de in 2024 vervallende schuldvordering op de koper van de NGY-deelneming (€ 8 M), de schuldvordering m.b.t. de ontwikkeling van het project Verheeskade II (€ 2,48 M) en de activa op contracten gekoppeld aan de verkoop van de appartementen van de projecten Twist en City Dox

Op 31 december 2023 omvatten “Overige courante financiële activa” kortlopende deposito's (€ 1,83 M – diverse einddatums op korte termijn) bij Belgische banken (BNP Paribas Fortis, KBC en ING).

Deze rubriek omvat tevens de schuldbewijzen (€ 0,09 M) waarvan de waardering op 31 december 2023 aan de beurskoers heeft geleid tot de boeking van een waardeverlies van 169.000 euro.

Perceel 7 (€ 2,03 M), en anderzijds door de overdracht naar de rubriek “Vooruitbetalingen op lange termijn” van de opbrengsten verworven op de voortgang van de appartementen van het project City Dox Lot 5 (€ 10,32 M). De rubriek “Handels- en overige vorderingen courant” gaan van 39,04 miljoen euro naar 30,80 miljoen euro, wat neerkomt op een daling van 8,24 miljoen euro voornamelijk onder invloed van de invordering op de vervaldag 2023 van de schuldvordering op de koper van de NGY-deelneming (€ 8 M) en de facturatieschijven van de kantoren O2 en P van het project Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M).

De verpande activa in het kader van projectfinanciering worden uitvoerig beschreven in nota 27 “Rechten en verbintenissen”.

Kas en kasequivalenten (In duizenden EUR)	2023	2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Korttermijndeposito's	1 830	75
Banksaldi	45 675	25 091
Kassaldi	1	2
Totaal kas en kasequivalenten	47 506	25 168
Fair value	47 506	25 168
Waardering	niveau 3	niveau 3

Rekening houdend met de geldbeleggingen onder “Overige financiële activa” voor een bedrag van 1,83 miljoen euro, bedraagt het totaal van de geldelijke middelen 47,51 miljoen euro.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

(In duizenden EUR)	2023	2022
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	47 600	25 430
Leningen en vorderingen	170 653	158 047
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	882	767
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	219 135	184 244

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 2.10 - Wisselrisico).

De volgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2023/2022.

Wisselkoers (€ 1 =)	Slotkoers		Gemiddelde koers	
	2023	2022	2023	2022
Forint (Hongarije) - HUF	382,78	400,25	380,53	393,01
Leu (Roemenië) - RON	4,9746	4,9474	4,9520	4,9335
Zloty (Polen) - PLN	4,3480	4,6899	4,5284	4,6883
Livre Sterling (Groot-Brittannië) - GBP	0,8666	0,8828	0,8679	0,8545

• **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 marktwarde.

• **Het dervingrisico** van de tegenpartijen (kopers) in het kader van residentiële commercialisering is beperkt door de betaling bij de akte van voorschotten die wijzen op de verbintenis van de kopers. In het kader van de commercialisering van de kantoren, waarbij het meestal gaat om door de markt erkende kwaliteitsvolle debiteuren, is het risico op wanbetaling beperkt.

• **Afgeleide instrumenten (activa)**
Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd volgens hun reële waarde met waarde schommelingen 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 totale resultaat”. Wat betreft de “Fair value hedge” worden de wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide producten die worden beschouwd als reële waarde dekkingen geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

In het kader van de financiering van 22 miljoen euro die in februari 2019 werd aangegaan door haar Poolse dochteronderneming Haverhill Investments, ging Atenor gelijktijdig een rentedekkingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument, dat wordt gekwalificeerd als “cashflow hedge” (€ 0,12 M), wordt rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Beaulieu certificaten

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

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

Categorie 3: Niet waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de "Vlottende en vaste activa " (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd 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

Op een totaal van 219,25 miljoen euro bedroegen de financiële activa van vennootschappen in vreemde valuta 40,31 miljoen euro, of 18,39%, en bestonden ze uit vlottende financiële activa (€ 40,12 M).

Gezien de aard van deze financiële activa en hun korte looptijden, is er geen noodzaak om een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, die zou slechts een weinig significante impact onthullen.

NOTA 18 - OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

Overige activa (In duizenden EUR)	2023		2022	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Overige activa				
Belastingvorderingen	588		1 182	
Betalingen van voorschotten, vlottende	11		103	
Overige activa	12 597		9 801	
Totaal overige activa	13 196		11 086	
Fair value	13 196		11 086	

De overige vlottende activa bestaan voornamelijk uit belastingvorderingen (€ 0,59 M), vooruitbetalingen en overlopende activa (vooruitbetaalde interesten, verzekeringen en over te dragen commissies en verworven interesten; voor € 12,60 M)).

De toename van 2,11 miljoen euro wordt voornamelijk verklaard door de commissies met betrekking tot de

huurcontracten van het Lakeside-project, die over de looptijd van de contracten worden verdeeld (€ 1,17 M).

De actuele belastingvorderingen hernemen uitsluitend de terug te vorderen Belgische en buitenlandse directe belastingen.

NOTA 19 - UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN EN -VORDERINGEN

Overige activa (In duizenden EUR)	2023		2022	
	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop	13 551		5 451	
Vorderingen		-775		-3 124
Gekregen vooruitbetalingen		-13 483		-3 015
Fiscale verliezen	2 089		3 675	
Divers		-261		-262
Compensatie	-13 599	13 599	-5 456	5 456
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	2 041	-920	3 670	-945

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden 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 uitgestelde belastingvorderingen 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)

Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt

2023

2022

43 305

28 885

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 uitgestelde belastingvorderingen bedragen 43,70 miljoen euro. De activa van uitgestelde belasting betreffende de fiscale

verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voor zover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

(In duizenden EUR)

	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Totaal
Op 01.01.2022	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
Op 01.01.2023	3 670	-945	2 725
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-1 505	67	-1 438
Overboeking (naar) andere posten	42	-42	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-166		-166
Op 31.12.2023	2 041	-920	1 121

NOTA 20 - VOORZIENINGEN

(In duizenden EUR)

	Voorzieningen voor waarborg	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)			
Voorzieningen, beginsaldo	8 300	4 664	12 964
Additionele voorzieningen	4 181		4 181
Toename (afname) van bestaande voorzieningen	2 289		2 289
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-4 943		-4 943
Toename (afname) resulterend van de bewegingen van de wisselkoers	161		161
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet	-146		-146
Overige toename (afname)		3 648	3 648
Voorzieningen, eindsaldo	9 842	8 312	18 154
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	1 901	8 312	10 213
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	7 941		7 941

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen zijn het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningsvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

De "Langlopende voorzieningen" bedragen 10,21 miljoen euro en omvatten de negatieve waarden van 5 gelijkgestelde deelnemingen, Lankelz Foncier (€ 4,31 M), CCN Development (€ 3,36 M), Tage Une Fois (€ 0,31 M), Square 42 (€ 0,24 M) en Laakhaven Verheeskade II (€ 0,09 M), alsook het aandeel op lange termijn van

de voorziening met betrekking tot de huurwaarborgen toegekend in het kader van het kantoorgebouw Roseville (€ 1,90 M).

Zie ook nota 14.

De "Kortlopende voorzieningen" bedragen 7,94 miljoen euro. Ze omvatten de voorzieningen met betrekking tot de huurwaarborgen toegekend in het kader van de overdracht van de NGY-deelneming (€ 3,56 M) en de kantoorgebouwen Vaci Greens F (€ 2,25 M), Roseville

(€ 1,47 M) en B6 van het City Dox-project (€ 0,39 M) alsook de voorziening voor gewaarborgd rendement van 0,27 miljoen euro aangelegd in het kader van de verkoop van Naos.

De eventuele passiva en de rechten en verplichtingen worden omschreven in Nota's 25 en 27 bij de jaarrekening.

NOTA 21 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE PASSIVA						
(In duizenden EUR)						
	Kortlopend	Langlopend				
2023	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar	Totaal	Fair value ^(*)	Waardering
Afgeleide instrumenten	–					niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingsschulden (IFRS 16)	675	2 152	4 319	7 146	7 056	niveau 3
Kredietinstellingen	273 860	152 332	6 733	432 925	434 006	niveau 3
Obligatieleningen	65 000	259 903		324 903	295 169	niveaus 1 & 3
Overige leningen	64 200	25 369		89 569	88 393	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	403 735	439 756	11 052	854 543	824 624	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	42 053			42 053	42 053	niveau 3
Overige schulden	43 118	6 006		49 124	49 124	niveau 3
Overige financiële passiva		1 705		1 705	1 705	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	85 171	7 711		92 882	92 882	
(In duizenden EUR)						
	Kortlopend	Langlopend				
2022	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar	Totaal	Fair value ^(*)	Waardering
Afgeleide instrumenten		–370		–370	–370	niveau 2
Financiële schulden						
Financiële leasingsschulden (IFRS 16)	403	1 050	4 319	5 772	5 764	niveau 3
Kredietinstellingen	134 162	169 086		303 248	305 557	niveau 3
Obligatieleningen	20 000	269 848	55 000	344 848	335 343	niveaus 1 & 3
Overige leningen	204 400	34 376		238 776	238 688	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	358 965	474 360	59 319	892 644	885 352	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	35 865			35 865	35 865	niveau 3
Overige schulden	35 362	4 797		40 159	40 159	niveau 3
Overige financiële passiva		1 387		1 387	1 387	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	71 227	6 185		77 412	77 412	

^(*) 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 4,39%, 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

Het schuldbeleid van de Groep is in 2023 geëvolueerd, vooral als reactie op de stijgende rentetarieven en de marktomstandigheden.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochterondernemingen.

De Groep ontvangt financiering van diverse vooraanstaande bankpartners op internationaal niveau. Ze onderhoudt een sterke en langdurige relatie met hen, zodat ze desgevallend het hoofd kan bieden aan de financieringsbehoeften van de Groep.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma aan te gaan met thesauriebewijzen op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) en ze gaf Belfius Bank de 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 beleggers (20 en 40 miljoen euro). In oktober 2020 heeft Atenor opnieuw twee obligatieleningen op 4 en 6 jaar uitgeschreven, bestemd voor particuliere beleggers en gekwalificeerde beleggers (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 het 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. In maart 2022 gaf Atenor met succes haar tweede Green Retail Bond uit voor een bedrag van 55 miljoen euro op een looptijd van 6 jaar. De vervroegde afsluiting van deze uitgifte toonde aan hoezeer de financiële markten op dat moment op zoek waren naar geloofwaardige duurzame beleggingen. De rentestijging die in 2022 begon, duwde financiële beleggers geleidelijk weg uit de vastgoedsector. Gezien deze trend heeft Atenor de financiering van zijn activiteiten verlegd naar projectfinanciering (project financing), als alternatief voor directe financiering op de financiële markten (corporate financing).

In 2023 moest de Groep het hoofd bieden aan 2 belangrijke aflossingstermijnen (€ 20 M aan obligaties uitgegeven in 2019 en € 30 M aan EMTN's uitgegeven in 2016). In maart 2023 ontstonden er op internationaal niveau ernstige verstoringen in de financiële sector en het bankwezen, waardoor de afwachende houding die investeerders enkele maanden eerder hadden aangenomen, werd verlengd. Gezien deze moeilijkheden nam Atenor 3 maatregelen:

- Vermindering van de schuldenlast door partnerschappen aan te gaan of projecten te verkopen;
- Consolidatie van de bankrelaties: de Groep kan met name een back-upkredietlijn van 100 miljoen euro opzetten met Belfius in het kader van het Commercial Paper-programma;
- Versterking van het eigen vermogen door een kapitaalsverhoging.

Over het algemeen sluiten Atenor en haar dochterondernemingen de nodige financieringen af om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken door de commercialisering ervan binnen een redelijke termijn te beogen, meestal binnen 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 commercialiseringsvooruitzichten 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 voornamelijk verzekerd op basis van kortetermijnrentes, Euribor van 1 tot 12 maanden, exclusief vastrentende obligaties die over een langere periode zijn uitgegeven. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes (2 tot 5 jaar), legt de Groep de voorschotten vast tegen 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 looptijd van de financiering voor 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 10% 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. Na de verstrakking van het monetaire beleid door de Europese Centrale Bank in 2023 bereikte de 3-maanden Euribor (het kortetermijnrentetarief dat vaak wordt gebruikt voor bankfinanciering) in oktober een plafond van 4% en zou het de rentabiliteit van projecten op lange termijn kunnen beïnvloeden als het op dit hoge niveau blijft. Als gevolg van deze hoge volatiliteit van de kortetermijnrente en een momenteel omgekeerde rentecurve (lange rente < korte rente) vragen banken om meer renteafdekking op kredieten. Daarom heeft de Groep in december een renteafdekking (IRS) opgezet voor de financiering van een project in België.

Afgeleide instrumenten (passiva)

Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde met waarde schommelingen 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 waarde dekkingen 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.

Zie het geconsolideerd wijzigingenoverzicht van het eigen vermogen op pagina 201.

	Kortlopend Max. 1 jaar	Langlopend Meer dan 1 jaar	Totaal
FINANCIËLE SCHULDEN <i>(In duizenden EUR)</i>			
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2022	358 965	533 679	892 644
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	150 325	173 510	323 835
- Terugbetalingen van leningen	-339 744	-10 200	-349 944
- Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten	53	1 777	1 830
- Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen	-456		-456
- Uitgangen van de consolidatiekring (-)		-13 767	-13 767
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzingen	-751	934	183
- Transfer korte termijn / lange termijn	235 273	-235 273	0
- Andere	70	148	218
Op 31.12.2023	403 735	450 808	854 543

Financiële schulden

Op 31 december 2023 bedraagt de schuldgraad van de groep 854,54 miljoen euro tegenover 892,64 miljoen euro eind 2022, wat neerkomt op een daling van 38,10 miljoen euro.

Nieuwe leningen van het boekjaar omvatten in het bijzonder:

- Belfius corporate leningen van 169 miljoen euro;
- Twee leningen van respectievelijk 35 miljoen euro (verstrekt door 3D NV, een van de referentieaandeelhouders van Atenor en afgelost op 05.12.2023) en 17,10 miljoen euro (verstrekt door privéfondsen);
- De vernieuwing van de kredieten van respectievelijk 18,9 en 13 miljoen euro met betrekking tot de projecten Beaulieu en Nysdam;
- De toename van de uitstaande kredieten met betrekking tot de projecten Twist (€ 15,52 M), UP-site Bucharest (€ 19,98 M) en Square 42 (vóór de verkoop van 50% van de aandelen; € 6,75 M).

De terugbetalingen betreffen voornamelijk:

- Twee Belfius leningen van 40 en 20 miljoen euro die zijn vervallen;
- Een obligatielening van 20 miljoen euro en een (E)MTN lening voor een totaal van € 44,50 miljoen euro;
- Het krediet van AGP van 9 miljoen euro;
- Een vermindering met 10,2 miljoen euro van het krediet voor het City Dox-project;
- De verlaging van het uitstaande bedrag aan CP ten belope van 121,90 miljoen euro.

De "Vaste financiële schulden" bedragen 450,81 miljoen euro (kosten niet meegerekend) op 31 december 2023. Zij omvatten 2 EMTN's die werd aangegaan in 2018 (€ 10 M), 3 EMTN's in 2021 (€ 7,5 M) en 1 in 2022 (€ 2,5 M), de 5 obligatieschijven van het type "retail bond", uitgegeven in 2019 (€ 40 M), in 2020 (€ 65 M), in 2021 (€ 25 en € 75 M) en in 2022 (€ 55 M), het langlopende krediet van Hexaten (€ 12,03 M), de corporate lening van Atenor bij de bank Belfius (€ 69 M), de kredieten met betrekking tot de projecten Victor Hugo 186 (€ 45 M), Beaulieu (€ 18,90 M), Arena Business Campus A (€ 6,73 M) en Astro 23 (€ 7,41 M), de MTN's voor 5,5 miljoen euro evenals de langlopende huurschulden van 6,47 miljoen euro.

De "Vlottende financiële schulden" bedroegen 403,74 miljoen euro op 31 december 2023, tegenover 358,96 miljoen euro eind 2022. Zij bevatten de kredieten in verband met de projecten Realex (€ 60 M), City Dox (€ 10,10 M), Twist (€ 32,50 M), UP-site Bucharest (€ 22,96 M) en Lakeside (€ 16,77 M), 2 obligatieleningen van respectievelijk 30 en 35 miljoen euro, die vervallen in 2024, het uitstaande bedrag aan CP, EMTN en MTN die binnen het jaar vervallen (€ 47,10 M), de back-up-CP-lijn van Belfius (€ 100 M), de bedrijfskredietlijn van BNPPF (€ 10 M), het kaskrediet van CEHDF (€ 15 M), de leningen van Atenor Luxembourg (€ 17,10 M) en Atenor Long Term Growth (€ 5,88 M), de vervaldag in 2024 van de lening van Hexaten (€ 0,65 M) en de huurschulden (€ 0,68 M).

Zes vastgoedleaseovereenkomsten vallen onder de norm IFRS 16. De dochteronderneming Atenor Hungary heeft een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor haar kantoren in het gebouw Roseville. De initiële huurschuld van dit nieuwe contract (€ 1,83 M) is berekend door de toekomstige betalingen van het contract te verdisconteren tegen een tarief van 2,58%.

De terugbetalingen voor het jaar bedragen in totaal 0,46 miljoen euro. Dit bedrag is opgenomen in de rubriek "terugbetalingen van leningen" in de tabel hierboven en in het geconsolideerd kasstroomoverzicht op pagina 200.

De financiële passiva die geclassificeerd zijn als "Overige leningen" (€ 89,57 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 CP/MTN-programma dat door Belfius Bank op de markt werd gebracht alsook het krediet van 17,10 miljoen euro dat is verstrekt door particuliere fondsen aan de dochteronderneming Atenor Luxembourg.

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 financiële schulden aan vaste en variabele rentevoet op datum van 31 december 2023 bedragen respectievelijk

369,6 en 478 miljoen euro. In de veronderstelling dat deze niveaus relatief constant en representatief blijven voor het gemiddelde niveau van het jaar 2024, zou een verhoging van de Euribors met 50 punten gedurende 12 maanden een bijkomende interestenlast van 2,67 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.

Gevoeligheidsanalyse voor wisselkoersschommelingen

Dochterondernemingen Haverhill Investment (Polen), NOR Residential Solutions (Roemenië) en Hungaria

Greens (Hongarije) hebben bankleningen in euro afgesloten. Deze leningen, oorspronkelijk geboekt tegen de wisselkoers op de transactiedatum, worden omgezet tegen de wisselkoers op 31 december.

Deze schulden bedragen in totaal 46,47 miljoen euro, wat overeenkomt met 5,44% van de totale schuld.

Een hypothetische gelijktijdige fluctuatie van de 3 valuta's met ±3% zou leiden tot conversieverschillen van ongeveer ±1,35 miljoen euro.

Atenor heeft de intentie om de obligatieleningen, MTN's en EMTN's die zijn uitgegeven, op hun vervaldatum terug te betalen.

Het schema van de financiële schulden van de groep ziet er als volgt uit:

Nominale waarde <i>(In duizenden EUR)</i>	< 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar	
Met een looptijd	2024	2025-2028	2029 +	Totaal
Obligatieleningen	65 000	260 000		325 000
EMTN - MTN	19 100	25 500		44 600
Commercial Papers	28 000			28 000
Kredietinstellingen	273 866	152 332	6 733	432 931
Leasingsschulden	675	2 152	4 319	7 146
Overige leningen	17 100			17 100
Totaal van de schulden	403 741	439 984	11 052	854 777

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 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			325 000 000
Kredietinstellingen			
Atenor Long Term Growth			5 880 000
Atenor	Corporate (BNPPF)		10 000 000
	Corporate (Belfius)		169 000 000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)		15 000 000
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)		12 675 000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)		10 100 000
	Realex (via Leaselex)		60 000 000
	Beaulieu (via Atenor)		18 900 000
	Astro 23 (via Highline)		7 406 613
	Twist (via Atenor Luxembourg)		32 500 000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)		45 000 000
	Lakeside (via Haverhill)		16 775 000
	UP-site (via NOR Residential Solutions)		22 960 198
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)		6 733 509
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen			432 930 320

Overige leningen		Nominale waarde in EUR
CP	2024	28 000 000
MTN	2024	1 000 000
	2025	5 000 000
	2026	500 000
EMTN	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
	2026	2 500 000
	2027	5 000 000
Green EMTN	2024	10 000 000
	2025	2 500 000
Particuliere fondsen	Twist (via Atenor Luxembourg)	17 100 000
Total overige leningen		89 700 000
Leasingsschulden (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		555 325
Atenor France		229 504
Atenor Deutschland		102 053
Atenor Hungary		1 777 044
Atenor Romania		162 363
Fleethouse		4 319 858
Totaal leasingsschulden		7 146 148
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		854 776 468

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 actuarieel 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 – 2025

- Obligatielening "retail bond" – schijf 2
- Bedrag: € 40.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel 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
- Fair value op 31 december 2023: € 36.612.000 (91,53%)

N° 3 – 2020 – 2024

- Obligatielening "retail bond" – schijf 1
- Bedrag: € 35.000.000
- Intrest van 3,25 % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel rendement: 2,81 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2024
- Uitgifteprijs: 101,625%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002739192
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC

N° 4 – 2020 – 2026

- Obligatielening "retail bond" – schijf 2
- Bedrag: € 65.000.000
- Intrest van 3,875 % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel rendement: 3,152 %
- Uitgiftedatum: 23.10.2020
- Vervaldatum: 23.10.2026
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002737188
- Sole Manager: Belfius Bank en KBC
- Fair value op 31 december 2023: € 57.388.500 (88,29%)

N° 5 – 2021 – 2025

- Obligatielening "Green Retail Bond" – schijf 1
- Bedrag: € 25.000.000
- Intrest van 3,00 % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel rendement: 2,57 %
- Uitgiftedatum: 19.03.2021
- Vervaldatum: 19.03.2025
- Uitgifteprijs: 101,625%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002776574
- Coördinator: Belfius Bank
- Co-lead managers: Belfius en KBC
- Fair value op 31 december 2023: € 23.325.000 (93,30%)

N° 6 – 2021 – 2027

- Obligatielening "Green Retail Bond" – schijf 2
- Bedrag: € 75.000.000
- Intrest van 3,50 % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel rendement: 3,15 %
- Uitgiftedatum: 19.03.2021
- Vervaldatum: 19.03.2027
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002775568
- Coördinator: Belfius Bank
- Co-leiders: Belfius en KBC
- Fair value op 31 december 2023: € 63.330.000 (84,44%)

N° 7 – 2022 – 2028

- Obligatielening "Green Retail Bond" binnen het kader van het EMTN-programma
- Bedrag: € 55.000.000
- Intrest van 4,625 % jaarlijks bruto
- Bruto actuarieel 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
- Fair value op 31 december 2023: € 49.610.000 (90,20%)

EMTN-programma (European Medium Term Notes)

Gezien de omstandigheden van de kapitaalmarkt in 2016 is Atenor overgegaan tot verschillende obligatie-uitgiften in de vorm van "Private Placement" in het kader van haar EMTN-programma. Drie uitgiften werden in de 1ste helft van 2018 geplaatst waarvan er twee afliepen in respectievelijk februari en mei 2021.

Twee nieuwe emissies werden in 2021 geplaatst. De prospectus is voor het laatst bijgewerkt in februari 2022 vóór de uitgifte van 55 miljoen euro in april.

De obligatiemarkt ligt stil sinds het einde van 2022, gekenmerkt door een gebrek aan interesse van beleggers in de vastgoedsector. Het prospectus wordt bijgewerkt zodra we een hernieuwde interesse van vastgoedontwikkelaars zien.

Schijf 1 – 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

Schijf 2 – 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 3 – 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 4 – 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 5 – 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 6 – 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 7,71 miljoen euro op 31 december 2023. Ze omvatten voornamelijk de geactualiseerde voorschotten ontvangen voor de verkoop van appartementen van het City Dox kavel 5-project (€ 5,51 M). Deze rubriek, die geen rente draagt, is geactualiseerd en heeft een winst van 0,37 miljoen euro opgeleverd. De ontvangen huurgaranties (€ 1,71 M) vullen deze rubriek aan.

De “overige kortlopende financiële passiva” bedragen 85,17 miljoen euro op 31 december 2023, tegenover 71,23 miljoen euro in 2022. Het verschil van deze rubriek wordt met name verklaard door de stijging van de rubriek van de leveranciersschulden die de vorderingsstaat van de werven weerspiegelt (€ +6,19 M) en door de stijging van de overige schulden (€ +7,75 M).

De overige schulden omvatten voornamelijk de ontvangen voorschotten voor lopende inrichtingswerken in de kantoren van het Twist-project (€ 11,56 M), de aanbatalingen ontvangen voor de verkoop van de 3 kantoorgebouwen in fase 2 van het Au Fil des Grands

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

<i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs	947 425	970 056
Totaal	947 425	970 056

Prés-project (€ 4,25 M), en voor de appartementen van de projecten UP-site Bucharest (€ 19,09 M), Lake 11 Home&Park (€ 3,22 M) en City Dox Lot 7.1 (€ 1,01 M) waarvan de voorlopige oplevering gepland is voor 2024.

De “Handelsschulden en overige kortlopende schulden” vervallen in 2024. 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 reële waarde van “Handels- en overige schulden” wordt gemeten aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten, gezien hun korte looptijd.

NOTA 22 - OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE PASSIVA

<i>(In duizenden EUR)</i>	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Reële waarde	Waardering
2023	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar			
Overige passiva						
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	639			639	639	niveau 3
Belastingenschulden	4 030			4 030	4 030	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	12 663			12 663	12 663	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	17 332			17 332	17 332	

<i>(In duizenden EUR)</i>	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Reële waarde	Waardering
2022	Max. 1 jaar	1-5 jaar	meer dan 5 jaar			
Overige passiva						
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	565			565	565	niveau 3
Belastingenschulden	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	

De “Overige kort- en langlopende passiva” worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goe-de benadering van de reële waarde vormt.

De “Overige kortlopende passiva” bestaan voornamelijk uit:

- verschuldigde belastingen en heffingen ter hoogte van 4,03 miljoen euro. Deze rubriek bevat met name de belasting verschuldigd door I.P.I. (€ 1,85 M), Rest Island (€ 0,19 M), Highline Brussels (€ 0,21 M) en Atenor Luxembourg (€ 0,26 M) evenals de btw-schulden (€ 1,08 M).

NOTA 23 - VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

Evolutie van de personeelsbeloningen <i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	442	1 094
Verhoging (vermindering) van de bestaande provisies	8	15
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	115	-667
Saldo op het einde van het boekjaar	565	442
waaronder niet-courante pensioenverplichting	565	442
waaronder courante pensioenverplichting		

In 2023 dekken de personeelsvoordelen na uitdienst-treding 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 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.

- Regularisatierekeningen (€ 11,46 M): een stijging van 1,20 miljoen euro vergeleken met vorig boekjaar. Deze rekeningen registreren met name de rente die moet worden toegerekend en die verband houdt met obligatieleningen, (E)MTN's en andere financieringen van de groep (€ 10,47 M tegenover € 9,96 M op 31 december 2022) en over te dragen huurgelden en huurlasten van Hexaten, Hungaria Greens, NOR Real Estate en Haverhill (€ 2,18 M tegenover € 1,5 M op het einde van het voorgaande boekjaar).

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 waarderingdatum 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. Hierbij genieten zowel de directie als de slapende leden van het plan “met vastgestelde bijdragen”.

De activa van het stelsel (€ 2,10 M op 31 december 2023) bestaan uitsluitend uit door de verzekeringsmaatschappij aangehouden activa.

De kerncijfers hieronder worden voor alle plannen samengevoegd:

Overzicht van de financiële positie <i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Huidige waarde van de verplichtingen	2 669	2 401
Reële waarde van de activa van het plan	-2 104	-1 959
Verplichtingen ten titel van plannen	565	442

Overzicht van het volledig resultaat <i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Kost van verleende diensten	117	268
Financiële kosten op verplichtingen ten titel van plannen	90	18
Verwachte rendement van de activa van het plan	-76	-12
Netto lasten opgenomen in de winst-en verliesrekening	131	274
Actuariële winsten/verliezen op de verplichtingen ten titel van plannen	89	-629
Winsten/verliezen op de activa van het plan	26	-38
Andere elementen van het totaalresultaat	115	-667
Kosten van plannen	246	-393

<i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo	2 401	2 801
Kost van verleende diensten	117	268
Financiële kosten	90	18
Bijdragen van de werknemers	21	20
Actuariële winsten/verliezen	89	-629
Andere bewegingen	-49	-77
Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo	2 669	2 401

<i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Reële waarde van de activa van het plan, beginsaldo	1 959	1 707
Verwachte rendement	76	12
Bijdragen van de werkgever	123	259
Bijdragen van de werknemers	21	20
Actuariële winsten/verliezen	-26	38
Andere bewegingen	-49	-77
Reële waarde van de activa van het plan, eindsaldo	2 104	1 959

<i>(In duizenden EUR)</i>	2023	2022
Actualisatiepercentage op 31 december	3,15%	3,75%
Inflatiepercentage	2,20%	2,20%
loonsverhoging (boven op de inflatie)	0,50%	0,50%
Mortaliteit	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

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 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 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. Deze opties, die uitoefenbaar waren in maart 2021, maart 2022 of maart 2023, zijn allemaal uitgeoefend.

Het saldo van 5.675 opties werd in 2023 uitgeoefend en werd in contanten afgerekend.

Gezien de voorziening van 36 duizend euro die op 31 december 2022 is geboekt, resulteert deze transactie in een verlies van 31 duizend euro.

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR LONG TERM GROWTH

Op 29 augustus 2018 keurde het Benoemings- en Remuneratiecomité de invoering goed van een aandelenoptieplan van de NV 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.

2023 – ATENOR LONG TERM GROWTH

Jaren van toekenning	Aantal toe-gekende opties	Uitoe-fenprijs	Aantal opties op 01.01.2023	Aantal verloren opties in de loop van de periode	Aantal uitgeoef-fende opties	Aantal vervallen opties	Aantal uitstaande opties op 31.12.2023	Aantal uitoefenbare opties	Uitoefenperiodes
2019	38 100	€ 13,00	33 550	2 550	0	0	31 000	31 000	8 tot 31.03.2023 8 tot 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	49 875	5 050	0	0	44 825	44 825	8 tot 29.03.2024 10 tot 31.03.2025 9 tot 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	34 625	3 600	0	0	31 025	31 025	10 tot 31.03.2025 9 tot 31.03.2026 8 tot 31.03.2027

In 2023 werden geen aandelenopties toegekend.

Rekening houdend met de waardering gebaseerd op de slotkoers van 7,44 euro werd op 31 december 2023 geen enkele voorziening aangelegd om dit optieplan te dekken.

2022 – ATENOR LONG TERM GROWTH

Jaren van toekenning	Aantal toe-gekende opties	Uitoe-fenprijs	Aantal opties op 01.01.2022	Aantal verloren opties in de loop van de periode	Aantal uitgeoef-fende opties	Aantal vervallen opties	Aantal uitstaande opties op 31.12.2022	Aantal uitoefenbare opties	Uitoefenperiodes
2019	38 100	€ 13,00	36 100	2 550	0	0	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	0	0	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	0	0	34 625	34 625	10 tot 31.03.2025 9 tot 31.03.2026 8 tot 31.03.2027

NOTA 24 – IFRS 15: INFORMATIE

Atenor past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15-norm toe.

Zie Nota 1 – punt 1 (voorbereidingsbasis – pagina 202) die de norm samenvat en punt 2.12 (opbrengsten uit activiteiten – pagina 209) 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 218 die de omzet per geografisch gebied opsplijst. In 2023 werd 59,4% van de omzet, ofwel 49,15 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”, die Hongarije, Roemenië en Polen omvat, beloopt 33,52 miljoen euro in 2023, wat overeenkomt met 40,6% van de omzet.
- Van de totale omzet van 82,67 miljoen euro komt 44,52 miljoen overeen met de omzet die werd erkend volgens de voortgang (contracten die vóór 2023 zijn afgesloten) en 38,15 miljoen euro met omzet die uitsluitend is toe te schrijven aan het boekjaar.
- Activa en passiva op contracten:
De activa op contracten bedroegen 3,44 miljoen euro op 31 december 2023 (tegenover € 14,95 M op 31 december 2022), of de erkenning volgens de voortgang van de verkoop van appartementen van het Twist-project (€ 2,85 M), de facturen die moeten worden uitgegeven in het kader van het contract voor projectmanagementvergoedingen van het MoveHub-project (€ 0,37 M) en het resterende te ontvangen verkoopbedrag van het Roseville-project (€ 0,22 M).
- De passiva op contracten bedragen 43,58 miljoen euro op 31 december 2023. Zij hebben betrekking op de verkoop van kantoren volgens de voortgang van het project Au Fil des Grands Prés fase 2-project (€ 4,25 M) en van de appartementen van de City Dox kavels 5 en 7.1-projecten (€ 6,22 M) alsook de voorschotten ontvangen voor de verkoop van appartementen in de UP-site Bucharest (€ 19,09 M) en Lake 11 Home&Park (€ 3,22 M) die zullen worden geboekt bij voltooiing (eerste helft van 2024), evenals de voorschotten ontvangen voor de realisatie van de inrichtingswerken van de kantoren van het Twist-project (€ 11,56 M). De contractuele verplichtingen bedroegen in totaal 30,42 miljoen euro op 31 december 2022.
- De waarde van de portefeuille met nog uit te voeren contracten bij afsluiting wordt geschat op 54,37 miljoen euro verdeeld over de boekjaren 2024 en 2025. Dit bedrag omvat de verkoop volgens de voortgang van de projecten City Dox kavels 5 en 7.1, Au Fil des Grands Prés Fase 2 en Twist.

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 2023 had Atenor geen significante geschillen.

NOTA 26 – BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING

Zoals aangekondigd in het persbericht van 5 februari 2024, kondigde Atenor de verkoop aan van het project Am Wehrhahn aan een Duits Family Office. Die verkoop maakt het mogelijk de netto schuldenlast van de groep met 18 miljoen euro te verlagen. De negatieve impact van die verkoop wordt al in de resultaten 2023 weerspiegeld.

Op 12 februari 2024 werd het akkoord aangekondigd over de verkoop van het project Wellbe (Lissabon) via de Portugese vennootschap Tage Une Fois (waarvan Atenor en Besix Real Estate Development de mede-eigenaars zijn), net als de betaling van de eerste schijf. De koper, de grootste bank van Portugal, Caixa Geral de Depósitos zal er haar hoofdzetel vestigen.

Die verkoop draagt bij in de verlaging van de netto schuldenlast van de groep Atenor ten belope van 28 miljoen euro.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2023.

NOTA 27 – RECHTEN EN VERBINTENISSEN

(In duizenden EUR)	2023	2022
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	38 949	35 681
Overige gekregen waarborgen ⁽²⁾		7 474
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheken ⁽³⁾ :		
- boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	269 213	202 377
- bedrag van de inschrijving	321 861	170 698
- met hypothecaire volmacht	39 448	113 894
- met belofte om hypotheek te geven		
Vorderingen en overige bedragen gewaardborgd	p.m.	p.m.
Gewaardborgd deposito's	10 815	3 409
Gewaardborgd effecten	p.m.	p.m.
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁴⁾	2 649	12 649
Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen	p.m.	p.m.
Aankoopoptie toegekend op gebouw	p.m.	p.m.
Aankoopoptie op verkocht gebouw		
Termijnmarkten (deviezen verkocht op termijn)		
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁵⁾	104 295	93 995
Locatieve waarborgen	157	145

⁽¹⁾ Deze rubriek 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 (€ 4,56 M), Lakeside (€ 2,05 M), Vaci Greens (fit out; € 2,71 M), Au Fil des Grands Prés (€ 2,35 M) en @Expo (€ 1,2 M), alsook de ontvangen huurwaarborgen (€ 5,72 M).

⁽²⁾ Deze rubriek omvatte in 2022 de garanties ontvangen voor voorschotten verstrekt aan de aannemers van 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 30 april 2026) en de kredieten voor de projecten Realex (vervaldag 30 april 2024) en Astro 23 (vervaldag 17 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 april 2024);
- ten gunste van de bank KBC in het kader van het krediet met betrekking tot het project Beaulieu (vervaldag 15 december 2025).
- ten gunste van de bank K&H in het kader van het krediet met betrekking tot het project Arena Business Campus A ;
- ten gunste van de Banque Populaire in het kader van het krediet met betrekking tot het project Victor Hugo 186 (vervaldag 17 mei 2027)
- 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 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 K2 2024).

⁽⁵⁾ Deze rubriek omvat met name:

- de hoofdelijke borgstelling van Atenor in het kader van de kredieten voor de Realex-projecten (€ 15 M) en City Dox (€ 11,80 M) alsook de garantiestelling van Atenor en Atenor Luxembourg in het kader van de lening van 17,10 miljoen euro verstrekt door private fondsen;
- de voltooiingsgaranties met betrekking tot de projecten City Dox (€ 5,80 M) en Twist (€ 19,11 M);
- de garanties van het type “handelaar in onroerend goed” voor een totaal van 7,32 miljoen euro.

De met de bankinstellingen overeengekomen financiële 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 is geweest van een nieuw akkoord met de bank in december laatstleden waarbij de opschorting kon worden verlengd tot 10 april 2024;
- 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)
- Loan-to-value van maximaal 35% en DSCR (debt service coverage ratio) aangepast en geprojecteerd op minimaal 1,2 (jaarlijks getest vanaf 30 juni 2024) voor de bankfinanciering van het Hongaarse project Arena Business Campus A (Hungaria Greens KFT);
- Loan-to-value van maximaal 70% en geprojecteerde DSCR van minimaal 1,2 (jaarlijks getest vanaf 30 juni 2024) voor de bankfinanciering van het Hongaarse project BakerStreet 1 (Szeremi Greens KFT);

- Loan-to-value van maximaal 70% getest op 30 juni van elk jaar voor de bankfinanciering met betrekking tot het project Lankelz in Luxemburg (MEE – Lankelz Foncier SARL);
- Loan-to-value van maximaal 60% getest op 30 april van elk jaar voor de bankfinanciering met betrekking tot het project Cloche d'Or in Luxemburg (MEE – Cloche d'Or Development SA).

Hier zijn de financiële convenanten die zijn opgesteld met de bankinstellingen bij Atenor NV:

BELFIUS :

- Een solvabiliteitsratio (eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen) op geconsolideerd niveau van minimaal 25% op 30 juni 2024;
- Liquiditeitsconvenanten (back-uplijn + corporate lijn + CP-programma) – (gebruik van back-uplijn + gebruik van corporate lijn + uitstaande CP) + beschikbaar kasgeld op bankrekeningen > € 50 M met als bijzonderheid dat het CP-programma wordt beperkt tot het gebruik ervan gedurende de tijd van de crisis op de CP-markt. Dit punt zal worden herzien naar de wens van Belfius en uiterlijk op 30 juni 2024 op basis van de ontwikkeling van de CP-markt;
- Verbintenis op 30 juni 2024 "Uitstaand + gebruik back-uplijn" = max € 100 M.

BNPPF :

Vanaf 31 december 2023 en vervolgens halfjaarlijks (op 30 juni en 31 december):

- Aangepaste Gearing Ratio < 0,75x;
- Geconsolideerd eigen vermogen > € 200 M;
- Aangepaste voorraden/netto financiële schuld > 1,1x

De convenanten van BNPPF zijn nageleefd op 31 december 2023. Dezelfde convenanten, evenals die van Belfius, zullen ook worden nageleefd op de vervaldatum van 30 juni 2024.

Het convenant dat is afgesloten met Belfius in ALTG (kredietfaciliteit van maximaal 70% van de marktwaarde van de Atenor SA-aandelen in portefeuille) werd niet nageleefd op 31 januari 2024. Desalniettemin heeft Belfius de opschorting van de test van dit convenant toegekend vanaf 31 januari 2024 tot de vervroegde terugbetaling van het krediet op 29 maart 2024.

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	100,00
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Warschau	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	P-1990083 Lissabon	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Boekarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR UK	GB-B33AX Birmingham	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Parijs	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Parijs	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100,00
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
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 DEVELOPEMENT	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
SZEREMI GREENS	H-1138 Boedapest	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

Joint ventures op te nemen volgens de "equity" methode

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
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	50,00
SQUARE 48	L-8399 Windhof	50,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lissabon	51,00
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50,00
VICTOR BARA	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Brussel	50,00

Voornaamste wijzigingen van de consolidatiekring tijdens het jaar 2023

Tijdens het eerste semester van 2023 ging Atenor een 50/50 partnerschap aan met Besix Red voor het Wellbe-project in Portugal en met Cores Development/Ravago voor het Square 42-project in Luxemburg, wat resulteerde in de equity-accounting van de deelnames Tage Une Fois en Square 42.

De bedrijven Markizaat en De Molens (De Molens-project in Deinze) werden op 28 juni 2023 verkocht en werden daardoor uit de scope van Atenor gehaald.

Ten slotte verliet Immo Silex de scope als gevolg van de fusie door absorptie door de bedrijven Leaselex en Freelex (Realex-project).

NOTA 29 - ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

De externe audit van Atenor SA werd uitgevoerd door de commissaris EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door de heer Carlo-Sébastien D'Addario. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 59.762 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het EY-netwerk bij de Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen dan weer 241.011 euro.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten (wettelijke opdrachten en niet-auditdiensten) die aan het EY-netwerk werden toevertrouwd, werden goedgekeurd door het Auditcomité en bedroegen 299.115 euro voor het jaar 2023.

Wat betreft alleen de niet-auditdiensten (€ 235.695 voor de Belgische entiteiten - cumulatief over een periode van 3 jaar), constateert het Comité dat het totaalbedrag van deze vergoedingen - voornamelijk als gevolg van belangrijke werkzaamheden in het kader van de in 2023 uitgevoerde kapitaalverhoging - onder de drempel van 70% is gebleven (in overeenstemming met artikel 3:64/2 van het WVV) over de volledige driejarige mandaatperiode van de commissaris (2021-2023). Als preventieve maatregel was een afwijking verkregen van het College van Toezicht op de Bedrijfsrevisoren, gedateerd 18 augustus 2023, en aan het Comité verstrekt.

Het Auditcomité heeft van de commissaris de noodzakelijke verklaringen en informatie ontvangen om zijn onafhankelijkheid te waarborgen.

VERKLARING VAN DE VERTEGENWOORDIGERS VAN ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee verklaren, in naam en voor rekening van Atenor NV, dat bij hun weten:

- de op 31 december 2023 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 consolidatiekring¹⁾;

- 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 2023

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 2023, het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (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 3 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 2023 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 informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.328.704 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 107.129 duizend.

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 2023, 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 2023 bedroeg de omzet van de Groep € 82.668.000, 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 die 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 (yield en rent) 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/stori>).

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 2023 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) 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, 25 maart 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Carlo-Sébastien D'Addario*

Partner

* Handelend in naam van een BV

STATUTAIRE REKENINGEN

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

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)	2023	2022
Vaste activa	1 092 673	976 600
I. Oprichtingskosten	6 064	376
II. Immateriële vaste activa	82	119
III. Materiële vaste activa	2 711	2 760
IV. Financiële vaste activa	1 083 817	973 345
Viottende activa	125 564	116 952
V. Vorderingén op meer dan één jaar	0	10 475
VI. Voorradén en bestellingen in uitvoering	93 984	80 174
VII. Vorderingén op ten hoogste één jaar	17 496	18 857
VIII. Geldbeleggingén	1 924	337
IX. Liquide middelen	8 765	4 036
X. Overlopende rekeningen	3 395	3 072
TOTAAL DER ACTIVA	1 218 237	1 093 552

PASSIVA (In duizenden EUR)	2023	2022
Eigen vermogen	496 938	300 424
I. Kapitaal	257 564	72 038
II. Emissiepremiés	65 569	61 582
IV. Reserves	21 316	20 943
V. Overgedragen winst (verlies)	152 488	145 860
Voorzieningen, uitgestelde belastingén	3 803	4 115
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	3 803	4 115
Schulden	717 497	789 013
VIII. Schulden op meer dan één jaar	375 826	362 046
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	333 152	418 051
X. Overlopende rekeningen	8 519	8 916
TOTAAL DER PASSIVA	1 218 237	1 093 552

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van Atenor SA.

De jaarrekeningen, het beheersverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Avenue Reine Astrid, 92 in B-1310 Terhulpen.

RESULTATENREKENING (In duizenden EUR)	2023	2022
I. Bedrijfsopbrengsten	19 715	21 077
II. Bedrijfskosten	-31 572	-31 274
III. Bedrijfswinst (-verlies)	-11 857	-10 197
IV. Financiële opbrengsten	53 609	70 680
V. Financiële kosten	-34 156	-23 187
VI. Winst (verlies) vóór belasting	7 596	37 296
VIII. Belastingén op het resultaat	-135	-7
IX. Winst (verlies) van het boekjaar	7 461	37 288
XI. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	7 461	37 288

RESULTAATVERWERKING (In duizenden EUR)	2023	2022
A. Te bestemmen winstsaldó	153 321	165 058
1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	7 461	37 288
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	145 860	127 769
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	-373	0
2. Aan de wettelijke reserve	373	0
3. Aan overige reserves	0	0
D. Over te dragen resultaat (-)	-152 488	-145 860
1. Over te dragen winst	152 488	145 860
F. Uit te keren winst (-)	-460	-19 197
1. Vergoeding van het kapitaal	0	18 787
2. Bestuurders of zaakvoerders	460	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 afschrijvingén 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 afschrijvingén 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 terugneming van waardevermindering toegekend wanneer een duurzame waardestijging wordt waargenomen voor de aandelen die het voorwerp van een dergelijke daling zouden zijn geweest.
- De geschatte waarde wordt objectief vastgesteld voor elk aandeel afzonderlijk op basis van één van de volgende elementen:
 - beurswaarde (indien die significant is);
 - inschrijvingswaarde (voor recente verwervingén);
 - 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 gezaïraniseerde 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 waarderingmethode die wordt gekozen voor elk aandeel wordt gebruikt van boekjaar tot boekjaar, tenzij de veranderende omstandigheden ons aanzetten om te opteren voor een andere methode. In dit geval wordt er een speciale vermelding gemaakt in de bijlage.
- Voorraden:

De gebouwen die werden gekocht of gebouwd om ze door te verkopen, werden geboekt bij de voorraden. Ze werden gewaardeerd tegen hun vermeerderde kostprijs, rekening houdend met het percentage van de 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 verbruiksgoederén en de toebehoren. Hij kan ook de indirecte kosten omvatten, zoals verzekeringspremiés, stedenbouwkundige belastingén en kosten en de financiële lastén.

Er worden waardeverminderingen toegepast in functie van type activiteit.

Vorderingén 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 vorderingén 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 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 2016-2024 - 3,75%
ISIN-code: BE0002264332
Euronext Brussels: obligaties 2018-2024 - 3,50%
ISIN-code: BE0002588664
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

OBLIGATIES ZONDER BEURSNOTERING

Obligaties 2018-2025 - 3,50%
ISIN-code: BE6302277908

REUTERS

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

FINANCIËLE KALENDER ⁽¹⁾

26 april 2024
Algemene vergadering 2023

23 mei 2024
Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2024)

5 september 2024
Halfjaarlijkse resultaten 2024

13 november 2024
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2024)

Maart 2025
Jaarresultaten 2024

25 april 2025
Algemene Vergadering 2024

⁽¹⁾ 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 - RPM Waals Brabant - Stéphan Sonnevile SA, Chief Executive Officer