



BRUXELLES

LA HAYE

LUXEMBOURG

RÉGION PARISIENNE

LISBONNE

DÜSSELDORF

VARSOVIE

BUDAPEST

BUCAREST

# 2020

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL

**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

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

### SOMMAIRE

PROFIL, MISSION & VALEURS	1
STRATÉGIE	2
LETTER AUX ACTIONNAIRES	4
2020, AU FIL DES JOURS...	8
SUSTAINABILITY REPORT	14
ADMINISTRATION	52
INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS	56
RAPPORT D'ACTIVITÉS & PROJETS	60
ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2020	94
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	150

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

ATENOR SA

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



# CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Au 31.12.2020

## CHIFFRES-CLÉS ATENOR (EN MILLIONS €)

IFRS	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat net (part de groupe)	20,37	22,18	35,18	37,78	<b>24,13</b>
Cash Flow courant <sup>(1)</sup>	19,72	25,51	32,99	38,49	<b>30,24</b>
Fonds propres	139,39	149,64	170,30	187,05	<b>261,21</b>
Capitalisation boursière	256,27	264,63	287,18	406,56	<b>401,21</b>

<sup>(1)</sup> Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.

Les informations financières de l'exercice 2020 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union européenne.

## DONNÉES PAR ACTION (EN €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Fonds propres	24,75	26,57	30,24	33,22	<b>37,11</b>
Cash flow courant	3,50	4,53	5,86	6,84	<b>4,30</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	3,73	4,07	6,25	6,71	<b>3,43</b>
Dividende					
Dividende brut	2,04	2,08	2,20	2,31	<b>2,42</b>
Dividende net ordinaire	1,428	1,456	1,54	1,617	<b>1,694</b>
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076	5.631.076	5.631.076	<b>7.038.845</b>

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

## RATIOS BOURSIERS

	2016	2017	2018	2019	2020
Cours/valeur nette comptable	1,84	1,77	1,69	2,17	<b>1,54</b>
Cours au 31 décembre (€)	45,51	47,00	51,00	72,20	<b>57,00</b>
Return brut sur 1 an	1,09%	7,76%	12,94%	45,88%	<b>-17,85%</b>
Rendement brut	4,48%	4,34%	4,31%	3,20%	<b>4,26%</b>
Dividende net ordinaire/cours	3,14%	3,10%	3,02%	2,24%	<b>2,98%</b>

## LEXIQUE :

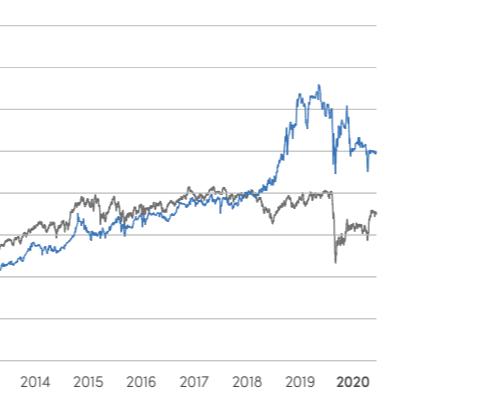
**Return brut sur 1 an :** (dernier cours de clôture + dividende ajusté payé au cours des 12 derniers mois - dernier cours de la période précédente) / dernier cours de la période précédente

**Rendement :** dividende du dernier exercice complet / dernier cours

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

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

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



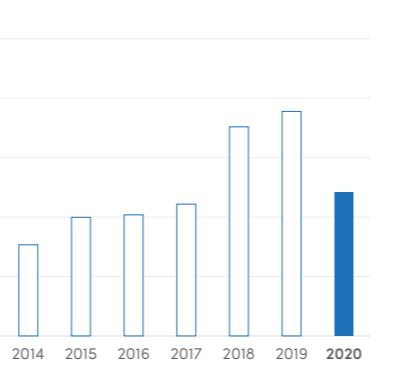
## ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ACTION ATENOR AVEC LE EPRA EUROPE

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



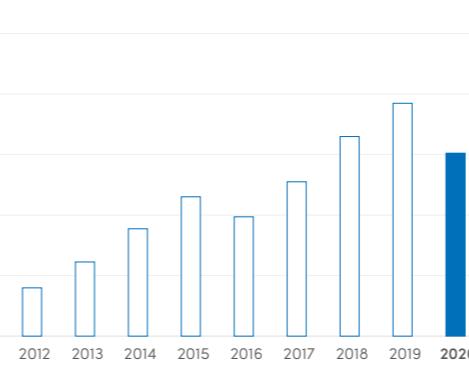
## RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

(En millions €)



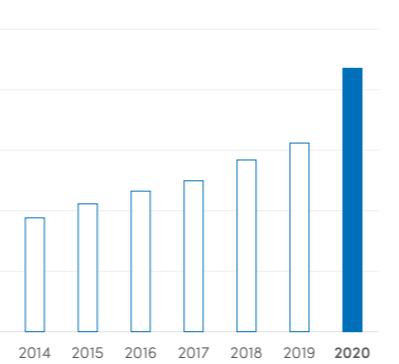
## CASH FLOW COURANT

(En millions €)



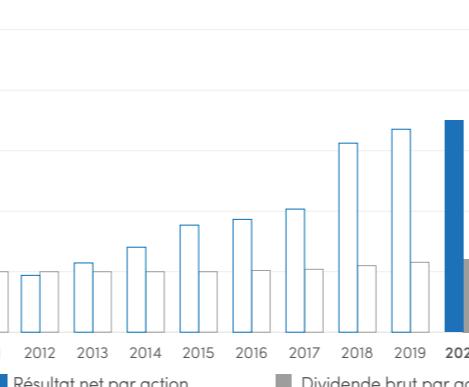
## FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

(En millions €)



## RÉSULTAT NET ET DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

(En €)



# PROFIL

ATENOR est une société de promotion immobilière d'envergure internationale cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les enjeux socio-économiques, transition énergétique et défis environnementaux, révolution numérique et démocratie participative), ATENOR propose, par son approche urbanistique, architecturale et sociétale des réponses aux exigences de la vie privée, sociale et professionnelle en ville aujourd'hui.

Acteur de la ville, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure, répondant à des critères précis en termes d'urbanisme, d'efficience économique et de respect de l'environnement. Présente dans 9 pays européens, ATENOR opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une volonté politique d'adaptation durable du tissu urbain. Par son intervention, ATENOR s'engage à contribuer au rayonnement des villes et à la qualité de vie de leurs occupants.

enjeux socio-économiques, transition énergétique et défis environnementaux, révolution numérique et démocratie participative), ATENOR propose, par son approche urbanistique, architecturale et sociétale des réponses aux exigences de la vie privée, sociale et professionnelle en ville aujourd'hui.

et des dégâts sur l'environnement et l'utilisation d'énergies renouvelables. Pour y arriver, ATENOR peut s'appuyer sur son expertise tout en continuant à investir dans l'innovation et les nouvelles technologies. ATENOR conforte ainsi son rôle d'acteur urbain engagé pour des villes plus attractives, des villes intelligentes, durables, et où le confort et la sécurité des citoyens trouvent toute leur place.

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

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

C'est donc naturellement que nous renforçons notre stratégie en la liant aux critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance), qui sont des aspects fondamentaux des valeurs qui nous guident.

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

# MISSION & VALEURS

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

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

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

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

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

Agir pour la ville, c'est le credo d'ATENOR. C'est sur ce fondement qu'ATENOR renforce son engagement et se fixe des objectifs ambitieux en matière de développement durable. ATENOR entend jouer son rôle dans la réduction des émissions, l'adaptation aux changements climatiques, la diminution de la pollution



## STRATÉGIE

Le métier d'ATENOR est la promotion immobilière.

Depuis plus de 25 ans, ATENOR a enchaîné les résultats sans discontinuer, créant un savoir-faire reconnu par le marché.

### DES RÉPONSES AUX ÉVOLUTIONS DE LA VIE PRIVÉE ET PROFESSIONNELLE URBAINE

La révolution digitale, l'urgence environnementale et une mobilité problématique induisent et requièrent à la fois une évolution profonde de notre façon de vivre et de travailler. L'urbanisation des villes, la conception des immeubles et leur fonctionnement interagissent avec cette évolution, tantôt en la constatant, tantôt en la favorisant. La stratégie d'ATENOR dans ce contexte est bien spécifique : en tant que promoteur immobilier, ATENOR est un acteur de premier plan qui perçoit et anticipe ces changements et, par le développement de projets novateurs, participe à l'adaptation du tissu urbain afin qu'il réponde aux nouvelles exigences et aspirations de la vie privée et professionnelle. ATENOR investit dès lors dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, ATENOR promeut l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. ATENOR prône également une approche écologique globale. Ses projets denses et mixtes aux abords des stations de transport en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville.

### UNE DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

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

### PROJETS D'ENVERGURE ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Actuellement les projets en portefeuille sont au nombre de 31. Ils représentent une surface de l'ordre de 1.270.000 m<sup>2</sup>. ATENOR entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

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

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

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES



De gauche à droite:

**Stéphan SONNEVILLE SA**  
Administrateur Délégué

**Frank DONCK**  
Président du Conseil  
d'Administration

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

Encore en pleine pandémie nous vous adressons cette lettre marquée de réalisme mais aussi d'optimisme.

Au cours de l'année 2020 ATENOR aura démontré une réelle résilience et une empathie sincère vis-à-vis du monde dans lequel elle « agit pour les villes ».

« Acting for Cities » n'aura jamais eu autant de sens que cette année alors que la pandémie frappe plus intensément les villes et que le confinement induit des changements profonds tant dans nos comportements privés et professionnels que dans nos modes de pensée et nos aspirations.

Actifs dans 9 pays comme suite au large développement de nos activités, récemment encore en Allemagne et aux Pays-Bas, nous aurons ressenti mieux que tout autre promoteur immobilier la dimension européenne du drame sanitaire mais également des changements et de l'acuité avec laquelle les défis se posent d'une manière inédite à nous.

Résolument européenne et de dimension internationale, ATENOR a au cours de cette année 2020, en dépit des circonstances, pu terminer la première étape de son plan de croissance internationale : une présence effective dans plusieurs pays européens.

Concomitamment et plus activement au cours des prochains mois, nous mettrons en œuvre la deuxième phase de ce plan de croissance internationale par l'augmentation ciblée du niveau d'activités dans chacun des pays où nous sommes déjà présents.

Par une heureuse conjonction, notre credo européen vient d'être salué une nouvelle fois à Bruxelles, capitale de l'Europe : ATENOR a été désignée par les instances européennes pour concevoir et développer le nouveau Centre de Conférence de l'Union Européenne. C'est une reconnaissance emblématique pour Bruxelles dans son rôle de Capitale de l'Europe. ATENOR est honorée d'avoir ainsi la lourde tâche de mener un tel projet qui portera le groupe en termes d'image, de compétences et de résultats dans les années qui viennent.

Parmi les changements pressentis que cette crise sanitaire et ses confinements tout aussi pénibles qu'indispensables nous livreront, nous relevons ceux

touchant aux modes d'utilisation des bureaux, aux critères guidant les aspirations au logement et aux habitudes de consommation. Mais nous aurons également constaté collectivement, que cette crise sanitaire aura indubitablement réaffirmé l'essence même de notre sociabilité, comme aspiration d'abord, comme nécessité ensuite. Sur le plan professionnel, plus personne ne pourrait encore remettre en doute la nécessité d'une collaboration au sens premier du terme. Le courant d'affaires qui est exploité aujourd'hui n'a-t-il pas trouvé son origine dans les idées nées d'une collaboration antérieure?

Un nouvel équilibre vie privée/vie professionnelle implique une évolution des structures d'hébergement privées et professionnelles. Une évolution qualitative avant d'être quantitative.

Ainsi, des crises sont pour les développeurs immobiliers que nous sommes des opportunités de proposer des immeubles réinventés, de répondre à une nouvelle demande. Au sein d'ATENOR nous avons intensifié les travaux de l'Archilab, notre 'think tank' qui vise à analyser les différentes tendances architecturales, techniques, technologiques et sociétales par un brassage d'idées entre les expertises internes et des compétences externes. ATENOR s'estime dès lors bien positionnée pour anticiper la demande et imaginer les produits qui répondront dans les années à venir à la demande « post-Covid ».

Alors que cette crise sanitaire capte encore tous les esprits, nous nous souviendrons que la question climatique était au centre des préoccupations et débats bien avant mars 2020. Dès l'issue favorable de la crise sanitaire, nous aurons à faire face avec une urgence tout aussi aigüe aux défis que ce changement climatique assène à notre civilisation. L'immobilier étant un secteur lié à une proportion importante des émissions carbone, il est évident que la profession devra prendre la dimension de son rôle et apporter des réponses adéquates en termes environnementaux. Le secteur immobilier connaîtra encore de grandes évolutions, inspirantes, auxquelles ATENOR répondra avec pertinence et performance. C'est ainsi, à titre d'exemple, que le Centre de Conférence de l'Union Européenne sera un des premiers immeubles de ce type à être énergétiquement passif.

Mais ces crises, climatiques et sanitaires ne doivent pas occulter les enjeux économiques et sociaux qui y sont liés. Bien mieux qu'un ensemble de réponses désordonnées quoique bien intentionnées, un mouvement global a été lancé depuis quelques années par les Nations Unies et s'inscrit graduellement dans le monde de l'entreprise. Il s'agit d'une approche globale codifiée ODD, Objectifs de Développement Durable.

Dès l'année passée nous avons confirmé que tous nos projets seraient désormais classés aux normes immobilières BREEAM « Excellent » et WELL « Gold-Ready ». Nous avons décidé cette année de nous inscrire pleinement dans cette approche durable ODD synthétisée par les Nations Unies en 17 objectifs.

La volonté exprimée par votre société de s'inscrire dans cette approche durable multidisciplinaire vise bien plus, même si c'est notre core business, que la qualité et la durabilité des projets immobiliers que nous développons mais également la manière dont nous les finançons, la politique de ressources humaines que nous menons et de la responsabilité sociale que nous assumons.

Vous trouverez dans ce rapport notre premier Sustainability Report.

À travers cette approche, nous nous avançons un peu plus chaque jour vers une responsabilité et une approche durable globale et cohérente : une entreprise intégrée harmonieusement dans le monde de demain, résolument durable.

Les critères retenus par les marchés financiers ne font pas exception : ESG, Environnement, Social et Gouvernance font partie de ce monde de demain. ATENOR lancera en 2021 son premier Retail Green Bond sur la place financière de Bruxelles, affirmant son rôle de précurseur tout en s'assurant un financement ciblé de ses projets.

Votre entreprise, résolument ancrée dans des pratiques durables et dans un espace européen, présente donc tous les atouts pour relever les défis d'un monde bouleversé en recherche d'équilibres nouveaux.

C'est dans un tel contexte qu' ATENOR clôture l'exercice 2020 sur un résultat de 24 millions d'euros. Ces résultats reposent sur des sources de revenus diversifiées qui ont permis cette résilience que nous évoquions au début de cette lettre. Outre la clôture des négociations avec l'Union Européenne pour la location de l'immeuble THE ONE à Bruxelles en juin 2020, nous avons pu réaliser plusieurs transactions, tant sur le marché résidentiel que sur le marché de bureau, qui ont alimenté les résultats en provenance de plusieurs pays, tant d'Europe de l'Ouest que d'Europe Centrale.

Au mois de juin 2020, nous vous avons sollicités afin d'augmenter les moyens propres de l'entreprise. Ces nouveaux moyens financiers propres sont destinés à soutenir le développement de nos activités sur le plan international et en accord avec les valeurs qui animent le groupe.

Nous avons d'ores et déjà conclu des transactions en ce début d'année 2021 qui nous permettent d'envisager de traverser cette crise sanitaire avec confiance.

Forts de cette confiance, de la validité de notre modèle d'entreprise et de notre présence européenne nous vous proposerons d'approuver un dividende en hausse de 5 % à 2,42 euros.

Nous ne terminerons pas sans évoquer le soutien que votre entreprise a apporté tout au long de l'année tant au monde académique pour le financement de la recherche qu'à plusieurs associations en charge des plus démunis. Vous trouverez plus de détails à cet égard dans le Sustainability Report.

Enfin, nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos collaborateurs qui ont fourni des efforts remarquables dans des conditions extrêmement inconfortables.

**Stéphan SONNEVILLE SA**  
Administrateur  
Délégué

**Frank DONCK**  
Président du Conseil  
d'Administration

# 2020, AU FIL DES JOURS...

“

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

Abraham Lincoln

”

LAKESIDE  
VARSOVIE



**31 PROJETS\***  
**1.270.000 m<sup>2</sup>**

\*Situation au 31.12.2020

# 1 TRIMESTRE

## JANVIER

**ATENOR lance « Acting for the Future »**

Pour célébrer une année 2020 plus verte, ATENOR s'engage à planter 2020 arbres dans tous les pays où l'entreprise est présente.

**Vente du premier immeuble de bureaux à Mons (Belgique)**  
ATENOR annonce la vente d'un immeuble de bureaux du projet AU FIL DES GRANDS PRES à l'Office National de l'Emploi (ONEM).



## FÉVRIER

**Vente du deuxième immeuble de bureaux à Mons (Belgique)**  
ATENOR annonce la vente d'un immeuble de bureaux du projet AU FIL DES GRANDS PRES à la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB).

**Sélection d'architectes pour le développement de FORT 7 (Pologne)**  
Le bureau d'architectes JEMS Architecki est sélectionné pour le développement du projet FORT 7 à Varsovie.



**Lancement de « Art for Cities » à Budapest (Hongrie)**

L'exposition « Art for Cities » entame sa tournée européenne et s'installe à Budapest.

**Permis obtenu et début des travaux pour DACIA ONE (Roumanie)**  
ATENOR annonce l'obtention du permis de construire définitif et le début des travaux de construction pour le projet DACIA ONE.

**Début des travaux à @EXPO (Roumanie)**

ATENOR annonce le début des travaux de construction de son projet @EXPO situé à Bucarest.

# 2 TRIMESTRE

## MARS

**Célébration des 15 ans du CEO d'ATENOR**

Stéphan Sonneville fête ses « 30 ans » chez ATENOR et ses « 15 ans » en tant que CEO de l'entreprise.

**Sélection de VICTOR par citydev. brussels (Belgique)**

Dans le cadre de l'appel à projets lancé en 2019, citydev.brussels attribue un contrat à IMMOANGE pour le développement du projet VICTOR.



**Concours d'architecture pour CITY DOX (Belgique)**

ATENOR lance un concours pour le développement de la dernière phase de CITY DOX, combinant école, commerces de détail et logements.

**Soumission du permis de construire pour LAKESIDE (Pologne)**

ATENOR annonce le dépôt d'une demande de permis de construire pour son premier projet à Varsovie.

**Nouveau contrat de location à VACI GREENS (Hongrie)**

ATENOR annonce la location de 7.500 m<sup>2</sup> de bureaux dans le bâtiment E de VACI GREENS à une grande société de développement de logiciels.

## AVRIL

**Livraison du building A de ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongrie)**

ATENOR annonce l'achèvement de la construction du bâtiment A du complexe de bureaux ARENA BUSINESS CAMPUS à Budapest.

**Début des travaux à AM WEHRHAHN (Allemagne)**

ATENOR annonce le début des travaux de construction de son projet AM WEHRHAHN à Düsseldorf.

**Soumission du permis de construire pour DE MOLENS (Belgique)**

ATENOR et 3D Real Estate ont soumis une demande de permis unique pour la première phase de développement du projet DE MOLENS à Deinze.



**Augmentation du dividende**

L'Assemblée générale décide de distribuer un dividende brut de 2.31€ par action (en hausse de 5. 00 %).

## MAI

**ATENOR soutient la cause contre la Covid-19**

ATENOR alloue des fonds destinés à soutenir la recherche médicale, le personnel médical dans les hôpitaux universitaires et les associations qui en charge des plus démunis.



**Obtention du permis de construire pour UP-SITE BUCHAREST (Roumanie)**

ATENOR annonce l'obtention du permis de construire final pour le projet résidentiel UP-SITE BUCHAREST à Bucarest.

**Achèvement du bâtiment « F » de VACI GREENS (Hongrie)**

ATENOR annonce l'achèvement de la construction du bâtiment F du complexe de bureaux VACI GREENS à Budapest.

**Obtention du permis d'occupation pour deux bâtiments à Budapest (Hongrie)**

Après l'achèvement de leurs travaux de construction, le bâtiment « F » de VACI GREENS et « A » de ARENA BUSINESS CAMPUS ont reçu leur permis d'occupation.

## JUIN

**Lancement de BAKERSTREET (Hongrie)**

ATENOR annonce le lancement de BAKERSTREET, son quatrième projet au cœur de la capitale hongroise.

**Vente du dernier immeuble de bureaux à Mons (Belgique)**

ATENOR annonce qu'un accord est intervenu avec TEC HAINAUT concernant la vente du dernier immeuble de bureaux du projet AU FIL DES GRANDS PRES.

**Augmentation de capital**

ATENOR lance une offre publique de souscription pour un maximum de 1.407.769 actions ordinaires nouvellement émises dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec des droits préférentiels non statutaires. Le montant maximum de 77.427.295 euros a été entièrement souscrit.



**Nouvel accord d'usufruit sur THE ONE (Belgique)**

ATENOR annonce la signature d'un accord d'usufruit pour une période de 18 ans sur le bâtiment THE ONE avec L'OIB « L'office pour les infrastructures et la logistique à Bruxelles ».

# 3 TRIMESTRE

JUILLET

**ATENOR fait ses premiers pas aux Pays-Bas**

ATENOR acquiert 50% des actions de la société néerlandaise TBMB, propriétaire des droits de propriété et de développement d'un projet situé à La Haye, et lance le projet THE STAGE.

**Deuxième projet à Düsseldorf (Allemagne)**

ATENOR signe un accord relatif à l'acquisition d'un nouveau projet à Düsseldorf et lance le projet HEINRICHSTRÄBE.



**Nouveau locataire aux BERGES DE L'ARGENTINE (Belgique)**

ATENOR accueille Agilytic en tant que quatrième locataire de l'immeuble de bureaux des BERGES DE L'ARGENTINE à La Hulpe.

**VACI GREENS récompensé aux FIABCI World Prix d'Excellence Awards**

Les bâtiments A, B, C & D de VACI GREENS remportent la médaille d'argent dans la catégorie « Office » au concours de développement immobilier le plus prestigieux au monde.

AOÛT

**Accord de financement pour HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie)**

ATENOR signe, par l'intermédiaire de sa filiale roumaine NGY Investment srl, un financement de 80 millions d'euros avec Deutsche Pfandbrief (Pbb) et Erste Bank, pour une période de 5 ans (2020 – 2025).

**Permis de construire obtenu pour TWIST (Luxembourg)**

ATENOR annonce l'obtention du permis de construire final pour le projet TWIST à Bévaux.



**Officialisation du partenariat pour PERSPECTIV' (Luxembourg)**

Formalisation du partenariat avec TRACOL IMMOBILIER pour le projet PERSPECTIV' suite à la levée de toutes les conditions précédentes.

SEPTEMBRE

**Clôture du concours d'architecture CITY DOX (Belgique)**

ATENOR annonce la sélection de l'association B-architecten & B-bis architecten + VELD pour le développement de la prochaine phase du projet CITY DOX.

**Annonce des résultats semestriels**

ATENOR termine le premier semestre avec un résultat de 19,62 millions d'euros contre un résultat de 6,3 millions d'euros enregistré au premier semestre 2019.



**Permis obtenu pour ROSEVILLE (Hongrie)**

ATENOR annonce que le permis de construire définitif a été obtenu pour le projet ROSEVILLE à Budapest.

**Nouvelle certification BREEAM pour ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongrie)**

ATENOR annonce que le bâtiment « A » de ARENA BUSINESS CAMPUS a obtenu la certification BREEAM « Excellent » (DesignStage).

**Nouveau contrat de location à ARENA BUSINESS CAMPUS (Hongrie)**

ATENOR est heureux d'accueillir Cargill Hongrie à ARENA BUSINESS CAMPUS.

**ATENOR acquiert le terrain du projet U'MAN (France)**

ATENOR signe l'acte d'acquisition et devient propriétaire du terrain sur lequel le projet U'MAN est développé en région parisienne.

**Officialisation du partenariat pour PERSPECTIV' (Luxembourg)**

Formalisation du partenariat avec TRACOL IMMOBILIER pour le projet PERSPECTIV' suite à la levée de toutes les conditions précédentes.

# 4 TRIMESTRE

OCTOBRE

**Nouvelle émission obligataire**

ATENOR émet une offre publique pour la souscription d'obligations de détail couplée à un coupon brut. Les souscriptions enregistrées pour les obligations à 4 et 6 ans atteignent le maximum proposé, soit 35 millions d'euros pour la tranche de 4 ans et 65 millions d'euros pour la tranche de 6 ans.

**Clôture du projet phare**

**VACI GREENS (Hongrie)**

ATENOR annonce la clôture du projet VACI GREENS à Budapest suite à la livraison du bâtiment E, le sixième et dernier bâtiment du complexe de bureaux.

**WELLBE est pre-certifié**

**WELL Gold (Portugal)**

WELLBE est le premier projet au Portugal à être pré-certifié par l'International WELL Building Institute. Le projet vise à obtenir, au moins, une certification WELL™ Gold.

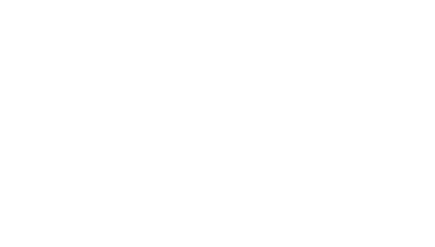


**Validation des modifications ad hoc au PAP pour PERSPECTIV' (Luxembourg)**

Le conseil municipal vote en faveur des modifications de gestion ad hoc (Mopo) du Plan particulier de développement (PAP) pour le projet PERSPECTIV' à Esch-sur-Alzette.

**Nouvelle certification pour NAOS (Luxembourg)**

ATENOR annonce que NAOS a obtenu la certification BREEAM « Excellent » (Design Stage).



NOVEMBRE

**Nouveau locataire à VACI GREENS (Hongrie)**

ATENOR annonce que 1.200 m² de bureaux dans le bâtiment « F » de VACI GREENS ont été loués à Mazars, portant le taux d'occupation du bâtiment à 73%.



# DÉCEMBRE

**Résultats des différences**

initiatives « Acting for the Future » Fin 2020, ATENOR a planté 10.100 arbres et réduit son empreinte écologique en plantant 2020 arbres dans 5 pays où l'entreprise est présente: Belgique, Pologne, Roumanie, Hongrie et Luxembourg.

**ATENOR lance initiative**

**« Acting for People »**

ATENOR agit pour les citoyens en organisant une vente aux enchères en ligne au profit de l'association « Infirmiers de Rue » et en distribuant 2021 repas aux plus défavorisés en Belgique en partenariat avec « Les Restos du Coeur ». Des actions de solidarité ont également été menées en partenariat avec diverses associations dans les autres pays où ATENOR est présent.

**Prolongation de l'accord usufruit sur BEAULIEU (Belgique)**

ATENOR annonce la prolongation de l'accord d'usufruit avec la Commission européenne portant sur les bâtiments Beaulieu pour une durée d'au moins un an.



**Vente du dernier bâtiment de VACI GREENS (Hongrie)**

ATENOR annonce la vente du bâtiment « F » de VACI GREENS à un fonds immobilier privé hongrois.

**Finalisation de l'acquisition de THE STAGE (Pays-Bas)**

ATENOR finalise l'acquisition de 50% des actions de la société TBMB détenant les droits de propriété et de développement du projet THE STAGE à La Haye.

**ATENOR s'étend aux Pays-Bas avec VERHEESKADE II**

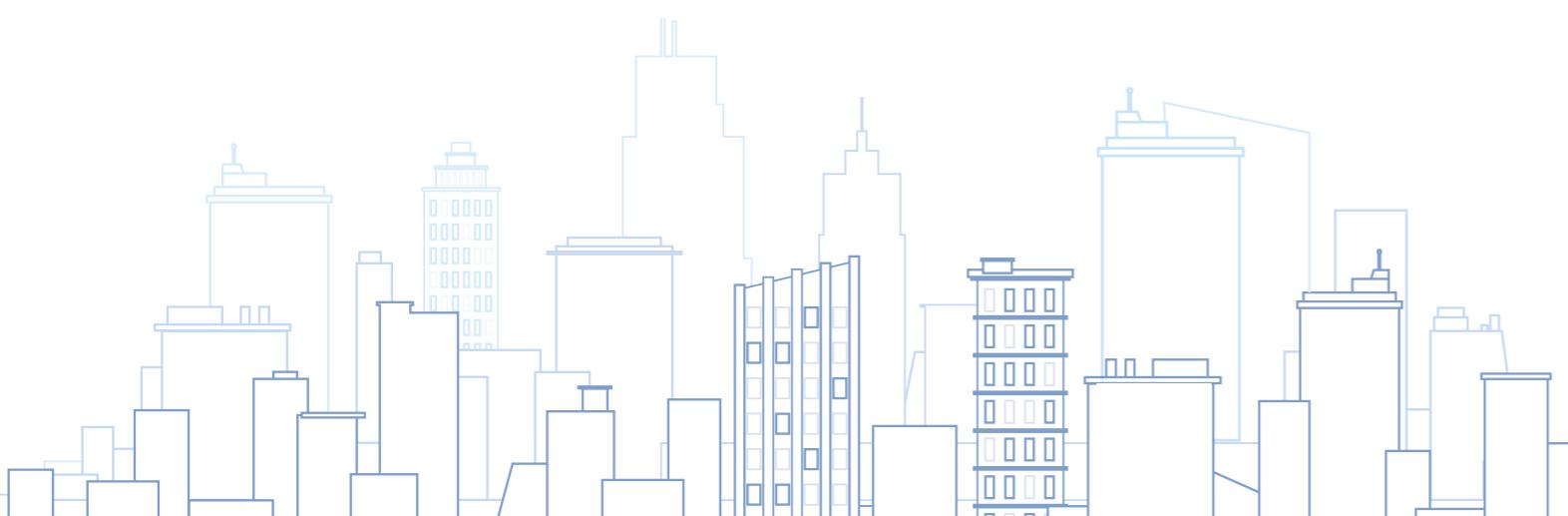
ATENOR acquiert 50% de la société Laakhaven Verheeskade II B.V., créée en partenariat et détenant les droits de propriété et de développement de plusieurs parcelles situées dans l'extension du projet THE STAGE.



# SUSTAINABILITY REPORT



**ATENOR**  
ACTING FOR SUSTAINABLE CITIES



SOMMAIRE	
<b>SUSTAINABILITY REPORT</b>	14
AGIR POUR DES VILLES DURABLES	16
LES 4 AXES STRATÉGIQUES D'ATENOR	16
ARCHILAB "THINK & DO TANK"	18
ENGAGEMENT D'ATENOR ENVERS LES 17 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE (ODD) DES NATIONS UNIES	19
<b>LA STRATÉGIE ESG D'ATENOR</b>	22
ENVIRONNEMENT	23
CERTIFICATIONS	23
CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT	24
ACTING FOR THE FUTURE	24
<b>SOCIAL</b>	25
ACCESSEURITÉ POUR TOUS	25
ART FOR CITIES	25
ACTING FOR PEOPLE	25
LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES	28
LES RESSOURCES HUMAINES EN CHIFFRES	31
<b>GOUVERNANCE</b>	33
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE	33
<b>Index</b>	48
GRI	48

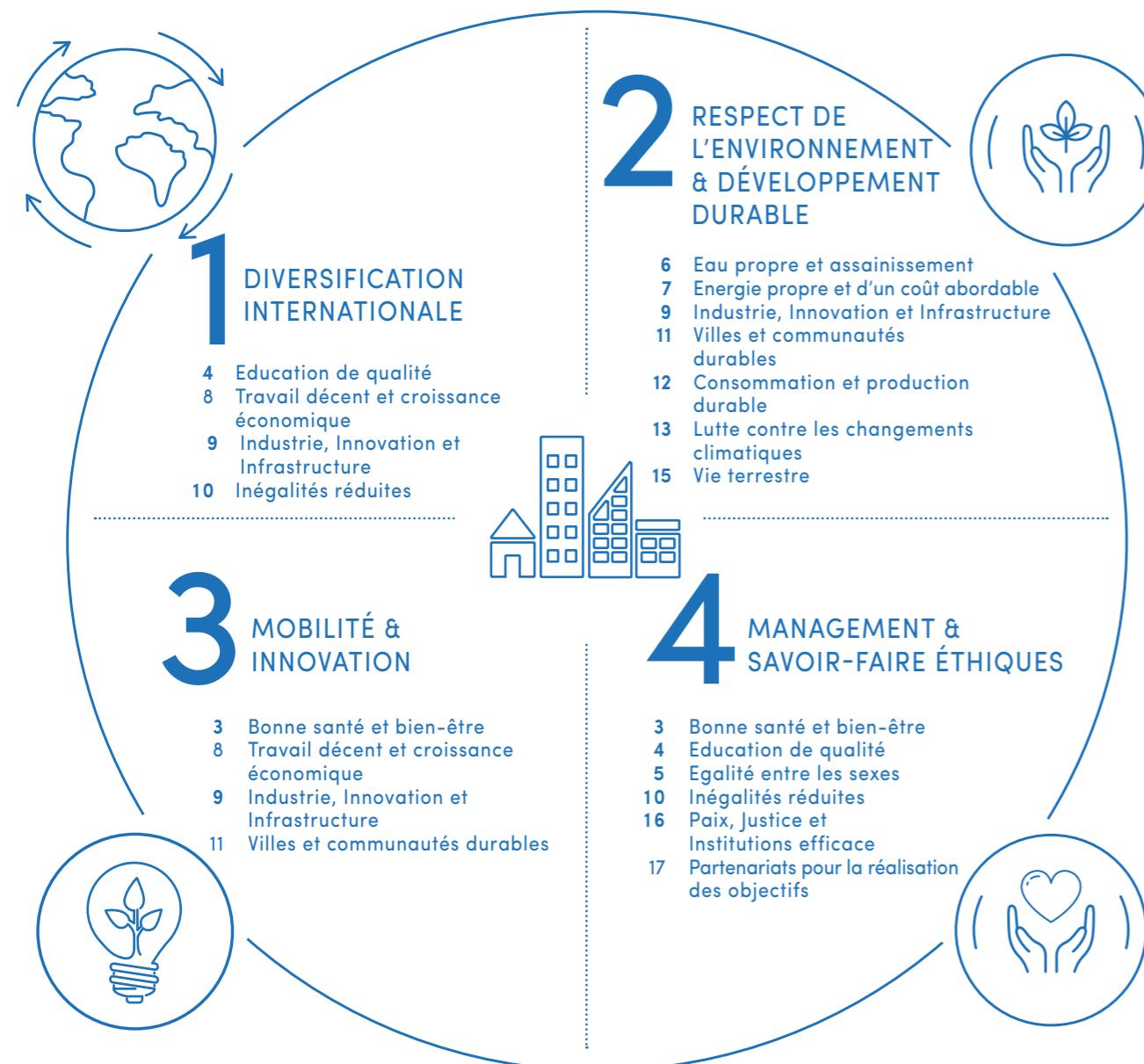
# AGIR POUR DES VILLES DURABLES

## LES 4 AXES STRATÉGIQUES D'ATENOR

En agissant pour la ville de demain, ATENOR renforce son engagement pour des villes plus durables, plus dynamiques, plus sûres, plus solidaires et plus agréables à vivre, des villes où le bien-être des citoyens est au cœur des priorités. Ce sont là autant de qualificatifs que d'enjeux !

ATENOR propose une autre façon de concevoir la ville : une ville vivante qui offre et mixe toutes les fonctions, animée par de vastes espaces publics, favorisant la mobilité douce

et proposant des services et des équipements innovants au service des résidents. Une ville éco-responsable qui donne la priorité à la qualité de vie.



Cette vision et cet engagement stratégiques se déclinent autour de 4 axes forts :

### 1. DIVERSIFICATION INTERNATIONALE



Présente dans 9 pays européens, ATENOR opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une forte croissance économique, et s'engage à contribuer au rayonnement des villes et à la qualité de vie de leurs occupants.

Nos projets bénéficient d'un savoir-faire et d'une expertise puisée aux sources de plusieurs capitales européennes. Ces expériences et échanges font constamment évoluer les processus de développement et l'acuité des technologies mises en œuvre. Ceci assure leur qualité et leur adéquation avec les standards les plus exigeants.

De plus, via sa présence dans plusieurs pays aux contextes économiques et politiques variés, ATENOR développe sa capacité de résilience en cas de crises locales.

### 2. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE



Nous devons faire face à l'urgence aiguë que le changement climatique assène à notre civilisation. L'immobilier étant un secteur lié à une proportion importante des émissions carbone, ATENOR prend la dimension de son rôle et apporte des réponses adéquates et performantes en termes environnementaux.

### 3. MOBILITÉ ET INNOVATION



Le choix des localisations occupe une place centrale dans la résolution des questions environnementales et de mobilité. ATENOR priviliege des implantations proches des gares, au pied des transports en commun et encourage la mobilité douce.

### 4. MANAGEMENT ET SAVOIR-FAIRE ÉTHIQUES



Etant une société cotée de longue date, ATENOR applique par essence les obligations de transparence et de rigueur propres aux sociétés actives sur les marchés financiers. Plus particulièrement, les principes essentiels de Corporate Governance sont communiqués et appliqués à tous les stakeholders et à tous les actes et transactions d'ATENOR.

Ces mêmes principes guident l'action du Management au quotidien : tous les collaborateurs d'ATENOR agissent dans le respect des critères d'intégrité et d'éthique indispensables au bon fonctionnement d'une société cotée et active dans la promotion immobilière. ATENOR applique ses principes éthiques aux relations que l'entreprise entretient avec les clients, les fournisseurs, les concurrents et l'ensemble des acteurs du marché.

Par ailleurs, ATENOR respecte avec rigueur et conviction les principes éthiques et démocratiques, fondements de notre société, notamment lors des procédures de demandes de permis d'urbanisme, étape emblématique de notre métier.

## ARCHILAB "THINK & DO TANK"

Les promoteurs immobiliers ont un grand rôle à jouer dans les mutations en cours.

Répondre à ces défis requiert imagination et créativité mais aussi capacité de mise en œuvre et déploiement au niveau international. C'est ainsi qu'ATENOR mobilise ses forces internes mais s'entoure aussi d'experts extérieurs au sein de sa cellule Archilab.

ArchiLab permet de dégager une vision nouvelle et vient soutenir l'engagement et la vision stratégique d'ATENOR déclinés autour de ses 4 axes stratégiques.

ArchiLab est le « Think & Do Tank » d'ATENOR, son laboratoire d'idées et d'observations qui réunit des experts de différents horizons susceptibles de tracer au mieux le chemin à prendre pour s'engager vers le futur. Grâce à Archilab, ATENOR entretient son rôle de précurseur en constante recherche d'innovations. ATENOR capture et suit les tendances de l'architecture contemporaine, des technologies innovantes et durables et se voit ainsi offrir des réponses concrètes aux mutations sociétales.

En un coup d'œil, voici un aperçu des sujets abordés par Archilab en 2020 :

- Des rez-de-chaussée qui ont fonction d'animation : parfaitement en lien avec le motto d'ATENOR « Agir pour les villes », animer les rez-de-chaussée de nos bâtiments par la présence de diverses fonctions va permettre de dynamiser les quartiers – c'est particulièrement le cas pour les projets DE MOLENS à Deinze et THE STAGE à La Haye.
- Les nouveaux modes de travail : les échanges autour de ce sujet ont permis d'élargir la vision d'ATENOR en termes de flexibilité, de confort, d'offre de services.
- Au niveau technologique, des applications « Proptechs » ont été mises en place dans les projets UP-SITE BUCHAREST (Bucarest) et COM'UNITY (Bezons). Avec comme fil conducteur l'excellence architecturale, pour une mobilité, des services, un confort et un bien-être réussi.
- En termes de durabilité, une étape importante a été franchie concernant les certifications. Pour accentuer encore la transparence de ses actions, ATENOR a décidé de s'engager formellement dans un processus de certifications internationales et a retenu les deux certifications les plus reconnues et les plus exigeantes : BREEAM et WELL. Ces deux certifications vont impacter favorablement les caractéristiques durables des projets développés par ATENOR. Pour n'en citer qu'un, le projet BEAULIEU est un exemple parfait de projet de rénovation en matière de réutilisation des matériaux et d'économie circulaire.
- Enfin, Archilab a lancé les travaux sur la stratégie ESG d'ATENOR au niveau corporate.

Un des objectifs est d'améliorer la communication de l'entreprise sur sa politique en matière de durabilité et de donner plus de visibilité aux atouts environnementaux des projets d'ATENOR. Cette communication va également permettre de créer plus de valeur et de positionner ATENOR sur les marchés financiers.

En 2021, cette politique se traduira par l'émission d'un Green Bond.

En conclusion, Archilab demeure l'un des piliers de la résilience d'ATENOR et de l'engagement de l'entreprise en matière de développement de projets plus durables, connectés et où tout est pensé pour le bien-être et la sécurité des occupants.

## ARCHILAB. thinking for cities



## ENGAGEMENT D'ATENOR ENVERS LES 17 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE (ODD)

Par la nature de ses activités et la force de ses engagements, ATENOR aligne ses 4 axes stratégiques et ses ambitions sur les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies (ODD). Ces Objectifs sont ancrés dans le positionnement stratégique de l'entreprise et se traduisent en actions concrètes au sein de ses projets.

Le 17 Objectifs de Développement Durable sont tous étroitement liés. ATENOR apporte une contribution substantielle à plusieurs d'entre eux, notamment ceux qui sont clairement liés au core business d'ATENOR et à sa stratégie de développement durable et d'engagement sociétal au niveau européen. La stratégie de diversification internationale d'ATENOR intègre en outre pleinement la cohérence du déploiement d'actions liées aux ODD et en accroît encore l'impact.

Le positionnement stratégique d'ATENOR 'Agir pour la ville' inscrit tout naturellement l'entreprise au cœur de l'ODD 11 « Villes et Communautés Durables ». Cet Objectif est celui qui guide toutes les actions d'ATENOR mais est étroitement connecté aux autres.



### PROJETS



### CORPORATE



Partant de ce constat, la déclinaison des ODD peut s'illustrer de la manière suivante :

CORE BUSINESS : C'EST NOTRE MÉTIER !	
	<b>Corporate :</b> La mission première d'ATENOR est d'accélérer le progrès vers des villes plus durables, plus smart, plus conviviales et plus sûres. ATENOR anime la ville et crée du lien grâce à l'association entre résidentiel, activités tertiaires, ludiques, culturelles et espaces de convivialité, de rencontres et de promenades. Dans chacun de ses projets, ATENOR propose des solutions pour répondre aux défis environnementaux et aux préoccupations des citadins qui attendent de nouveaux environnements de vie et de travail. C'est là qu'ATENOR joue son rôle d'acteur au service de la revitalisation et de la transformation urbaine. En redynamisant des quartiers situés sur d'anciennes friches industrielles, en développant de nouveaux projets au cœur de quartiers stratégiques, ATENOR entend contribuer à renforcer l'attractivité des villes où l'entreprise est présente. Le choix des localisations est l'un des critères essentiels de la stratégie de développement d'ATENOR : l'accessibilité des projets par les transports en commun est au cœur des critères qui guident les décisions en matière d'implantation. ATENOR veille également à ce que tous ses projets s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain, dans le respect et la préservation du patrimoine historique, et que tous les quartiers restent connectés. Ceci souligne encore l'importance du choix stratégique des localisations près des nœuds de communication et de l'accessibilité par les transports en commun. En bonne entente avec les autorités publiques et les autres acteurs concernés, ATENOR assure que ses projets soient intégrés dans les plans de développement régionaux et/ou municipaux et en assure une communication transparente.
ACTION DIRECTE OU VOLONTAIRE	
	<b>Corporate :</b> « L'humain au cœur de l'entreprise » : La préoccupation du bonheur et du bien-être des employés est un élément intrinsèque du management d'ATENOR. La création de valeur d'une société n'est durable que si elle est partagée avec toutes les parties prenantes, à savoir ses investisseurs, ses fournisseurs, ses clients et l'environnement, mais aussi et surtout avec ses collaborateurs. L'esprit d'équipe, l'émulation, le partage des expériences et des cultures, la recherche constante de l'excellence sous-tendent et animent toutes les actions d'ATENOR. <b>Projets :</b> La santé et le bien-être des occupants des immeubles sont au centre des préoccupations d'ATENOR. Pour assurer la transparence et la force de son engagement, ATENOR a choisi d'inscrire ses projets dans les certifications internationales BREEAM (critères Health & Well-Being) et WELL, ainsi que dans des démarches locales exigeantes telles que Access4You en Hongrie et SECO COMFORT au Luxembourg.
	<b>Corporate :</b> Au sein d'ATENOR, l'éducation continue et l'apprentissage sont soutenus et encouragés. De plus des initiatives internes sont également favorisées telles que l'Archilab, les recherches de l'International team etc ... (cf. politique des ressources humaines ci-dessous.)
	<b>Corporate :</b> L'égalité des sexes est un principe universel pour lequel, depuis des siècles, des luttes ont été menées. Aujourd'hui, ce principe, voulu incontournable par une large majorité, doit prendre place dans toute région du monde, dans toute culture, dans toute organisation au départ d'une situation donnée, variable d'un cas à l'autre. ATENOR souscrit sans réserve à ce principe et s'est engagée depuis plusieurs années à l'appliquer. A titre d'exemple, le principe du salaire égal pour fonctions égales est rigoureusement appliqué. Les règles de mixité sont respectées au sein du Conseil d'Administration. Lors de tout engagement et toute promotion, ATENOR prend en compte l'objectif de mixité et veillera à tendre à terme vers une mixité de tout ordre dans ses ressources humaines.
	<b>Projets :</b> Tous les projets d'ATENOR visent à réduire l'utilisation de l'eau potable via des installations efficaces et à favoriser la récupération des eaux de pluie et des eaux grises. Cette approche est notamment certifiée par le critère "WATER" du BREEAM.
	<b>Projets :</b> Les projets d'ATENOR visent à réduire l'utilisation d'énergie pour le chauffage et le refroidissement et à favoriser le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie...). Cette approche est notamment certifiée par le critère "ENERGY" du BREEAM.
	<b>Corporate :</b> Dans les 9 pays où ATENOR est présente, les mêmes normes éthiques et de gouvernance sont appliquées. Par sa présence internationale, ATENOR contribue au développement socio-économique des 14 villes où l'entreprise développe des projets.

ACTION DIRECTE OU VOLONTAIRE	
	<b>Projets :</b> ATENOR revitalise et redynamise d'anciennes friches industrielles pour en faire des quartiers mixtes, attractifs, innovants, contribuant au rayonnement des villes. ATENOR investit ainsi massivement dans les nouvelles technologies pour faire de ces quartiers des quartiers durables, tournés vers le bien-être et la sécurité de leurs résidents. Cette approche est notamment certifiée par les critères "TRANSPORT" et "INNOVATION" du BREEAM.
	<b>Projets :</b> ATENOR favorise l'utilisation responsable des matériaux et ressources au sein des projets. L'entreprise veille par ailleurs à ce que les ressources utilisées soient autant que possible locales et l'énergie mobilisée renouvelable. ATENOR veille également à une gestion durable des déchets de chantier. Cette approche est notamment certifiée par les critères "MATERIALS" et "MANAGEMENT" du BREEAM.
	<b>Projets :</b> Les projets d'ATENOR sont envisagés de manière résiliente, avec une faible consommation d'énergie et une isolation conséquente. Ceci les rend moins polluants mais également moins sensibles aux conditions climatiques extrêmes. Cette approche est notamment certifiée par l'ensemble des critères du BREEAM et particulièrement "POLLUTION" et "HEALTH and WELL BEING".
	<b>Corporate :</b> ATENOR a pris le pari que l'avenir de nos villes passe aussi par l'avenir de nos forêts. La forêt joue un rôle essentiel au niveau des puits de carbone, l'émergence du bois-énergie, la rétention et la purification de l'eau, la protection de la biodiversité. Nos forêts et nos arbres sont les héros de notre futur durable ! Pour contribuer à préserver les forêts, ATENOR a lancé l'action "Acting for Trees" qui se poursuivra jusqu'en 2025 au moins (cf Acting for the Future ci-dessous) <b>Projets :</b> Les projets d'ATENOR sont respectueux de la biodiversité par le choix de localisation préférablement urbaine et cherchent à améliorer la biodiversité sur les sites. Cette approche est notamment certifiée par le critère "LAND USE and ECOLOGY" du BREEAM.
CONTRIBUTION INDIRECTE ET/OU MINEURE	
	<b>Corporate :</b> Parmi les différentes formes de pauvreté, l'accessibilité réduite, voire l'inaccessibilité, au logement se rencontre de plus en plus fréquemment à travers le monde et est un signe annonciateur de détresse personnelle. Par son activité de développement de logements qualitatifs, ATENOR participe à des programmes et concours organisés par le secteur public visant à proposer, à des conditions définies, un logement à des demandeurs identifiés par l'autorité publique elle-même. Par ailleurs, ATENOR soutient des organisations caritatives en charge des plus démunis.
	<b>Corporate :</b> Agir pour les villes, c'est agir pour leurs citoyens et en particulier les plus défavorisés. ATENOR veut contribuer à ce que tous les citoyens aient accès à une nutrition de qualité. Fin 2020, ATENOR a lancé des opérations de solidarité et de générosité dans la plupart des villes où l'entreprise est présente en nouant des partenariats avec diverses associations actives dans la lutte contre l'exclusion et la malnutrition et en distribuant des repas à l'occasion des fêtes de fin d'année. (cf. Acting for People ci-dessous).
	<b>Corporate :</b> ATENOR s'engage aussi à combattre les inégalités en luttant contre le sans-abri. Un partenariat a été noué avec l'ONG Infirmiers de rue pour contribuer à sortir de la rue des personnes sans-abri (cf. Acting for People ci-dessous) <b>Projets :</b> La richesse des quartiers urbains passe par la mixité fonctionnelle mais aussi sociale et donc par des logements accessibles. ATENOR noue des partenariats avec des acteurs institutionnels pour proposer des logements neufs, abordables et répondant à un besoin local.
	<b>Projets :</b> En réduisant les déchets, en mettant en place des solutions de gestion de déchets sur ses chantiers et en diminuant la pollution due à ses projets, ATENOR contribue à protéger la vie aquatique.
	<b>Corporate :</b> Par sa politique de gouvernance et le cadre de son éthique, ATENOR contribue à créer un environnement d'affaires et de relations institutionnelles efficace et transparent.
	<b>Corporate :</b> Pour la réussite du développement de ses projets durables, ATENOR construit des partenariats sur des principes et des valeurs, une vision commune et des objectifs communs.

## STRATEGIE ESG D'ATENOR

Tandis que la lutte contre les changements climatiques focalise toutes les attentions et est l'une des principales priorités au niveau international, les investisseurs mettent de plus en plus les principes ESG au cœur de leurs pratiques.

Attentive à ces évolutions mais aussi fidèle à ses valeurs, ATENOR place ces principes au cœur de ses axes stratégiques. Ils représentent pour ATENOR une opportunité pour accroître ses performances et créer de la valeur au niveau européen.

Atenor lancera en 2021 son premier Retail Green Bond sur la place financière de Bruxelles, affirmant son rôle de précurseur tout en s'assurant un financement ciblé de ses projets.



### ENVIRONNEMENT

- CERTIFICATIONS
- CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT
- ACTING FOR THE FUTURE



ACTING FOR THE FUTURE  
BUDAPEST



### SOCIAL

- ACCESSIBILITÉ POUR TOUS
  - ART FOR CITIES
  - ACTING FOR PEOPLE
- LA POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES



ART FOR CITIES  
LUXEMBOURG



### GOVERNANCE

- DÉCLARATION DE GOUVERNANCE



ACTING FOR PEOPLE  
BUCHAREST



## ENVIRONNEMENT

ATENOR agit pour réduire les émissions, trouver des solutions pour faire face au changement climatique, diminuer la pollution et les dégâts sur l'environnement naturel et augmenter l'utilisation de ressources renouvelables. Pour y arriver, ATENOR peut compter sur son expertise tout en continuant à investir massivement dans l'innovation et les nouvelles technologies.

### • CERTIFICATIONS

Pour accentuer son engagement et la transparence de ses actions, ATENOR s'est engagée dans un processus de certifications internationales.

#### BREEAM

Bien qu'il existe un nombre croissant de normes environnementales internationales dans le domaine de la construction, ATENOR a choisi d'adhérer aux standards de durabilité les plus exigeants et les plus reconnus dans le secteur immobilier. ATENOR vise ainsi à obtenir une certification environnementale holistique pour ses bâtiments et a opté pour la certification BREEAM. En 2011, VACI GREENS Budapest, ouvrait la voie avec un premier bâtiment (A) certifié BREEAM Excellent, suivi ensuite par HERMES BUSINESS CAMPUS, TREBEL & NAOS.



BREEAM  
CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT  
ECO

#### 23 projets ont obtenu ou obtiendront une certification BREEAM

PROJETS EN PORTEFEUILLE	Outstanding	Excellent	Very Good
Déjà certifiés	3	1	
En cours de certification	1	17	1
<b>TOTAL</b>		<b>23</b>	
PROJETS RÉALISÉS	Outstanding	Excellent	Very Good
Certifiés	2		

#### WELL

Mais au-delà des enjeux climatiques et environnementaux, la sécurité, le confort et le bien-être des résidents et des occupants sont des priorités pour ATENOR. Cela veut dire créer des espaces de travail où tout est pensé pour combiner sécurité, productivité, créativité et plaisir.

Dans ce domaine aussi, ATENOR a choisi une des certifications les plus exigeantes : WELL.



A ce jour, 1 projet est pré-certifié WELL GOLD, 9 autres visent la certification WELL GOLD et 1 vise la certification WELL PLATINUM.



## • CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT



Forte du développement de ses projets durables et confiante de l'intérêt grandissant des investisseurs particuliers et institutionnels pour la mise en œuvre du Green Deal mené par la Commission européenne, ATENOR s'est adressée principalement au marché des particuliers en vue de proposer son premier Retail Green Bond.

Le produit de l'Offre Publique relative à cette obligation durable, s'élevant à 100 millions EUR sera effectué par ATENOR en vue de financer ou de refinancer en tout ou en partie des projets immobiliers durables et économies en énergie (« Projets Eligibles »), conformément aux objectifs environnementaux définis par ATENOR et répondant aux Critères d'Eligibilité, tels que définis dans la section 7 de son « Cadre de référence de financement vert ».

## • ACTING FOR THE FUTURE : l'avenir de nos villes passe aussi par l'avenir de nos forêts



Répondre aux défis de la ville de demain, une ville toujours plus dense, plus connectée, c'est construire une ville plus verte, une ville durable, une ville où il fait bon vivre. ATENOR a pris le pari que l'avenir des villes passe aussi par l'avenir des forêts. En décembre 2020, ATENOR lançait la campagne 'Acting for the Future' : 2020 arbres pour 2020 !

En Belgique, cette campagne s'est déroulée en partenariat avec la Société Royale Forestière de Belgique. Une manière pragmatique de soutenir notre action pour la ville, pour un avenir durable, pour l'amélioration de la qualité de l'air et aussi pour la préservation de nos forêts belges. Des partenariats ont aussi été conclus dans la plupart des pays où ATENOR est présente. Au printemps 2020, La Pologne et la Roumanie avaient emboîté le pas en lançant à leur tour la plantation de 2020 arbres. En octobre 2020, ATENOR Hongrie a conclu un partenariat avec Pilisi Parkerdő Zrt. (Pilis Park Forestry Company) et a planté 2020 arbres dans une zone protégée de Budapest : la Forêt Budakeszi. ATENOR Luxembourg a suivi grâce au partenariat conclu avec Reforest Action.

Pour ancrer son engagement et accroître son impact à plus long terme, ATENOR a décidé de poursuivre l'action jusqu'en 2025 dans les 9 pays où l'entreprise est présente.



ACTING  
FOR THE FUTURE  
VARSOVIE



ACTING  
FOR THE FUTURE  
BUCAREST



Agir pour la ville, c'est aussi agir et encourager la culture, l'art, la créativité, l'entrepreneuriat, l'innovation sociale, engager des actions concrètes pour notre futur, promouvoir le dialogue et l'échange d'idées.

Pour répondre aux défis sociaux, ATENOR propose une autre façon de concevoir la ville : une ville éco-responsable, accessible, conviviale, embellie, qui donne la priorité à la qualité de vie.

## • ACCESSIBILITÉ POUR TOUS

Le respect de la diversité est aussi au cœur de notre engagement. C'est ainsi qu'à CITY DOX, Bruxelles, ATENOR, en partenariat avec citydev.brussels a proposé une offre de logements accessibles et répondant à un besoin local correspondant à 10% de l'offre totale du projet.

Aussi, ATENOR développe des projets qui permettent l'accessibilité et l'emploi de personnes à besoins spécifiques. À Budapest, tous nos projets sont conçus selon les critères d'Access4You afin d'atteindre le plus haut niveau de certification en matière d'accessibilité et de fonctionnalité.

## • ART FOR CITIES : le Street Art embellit la ville



Lancée en 2019, l'exposition Art for Cities devait voyager à travers l'Europe en 2020. Une édition a eu lieu à Bucarest en février 2020. Suite à la crise sanitaire, l'exposition est devenue virtuelle et les internautes ont eu la possibilité de (re)découvrir « Art for Cities » à travers une campagne de mailings hebdomadaires.

## • ACTING FOR PEOPLE : Agir pour la ville c'est aussi Agir pour ses citoyens



Guidée par cette valeur, toute l'équipe d'ATENOR œuvre pour mettre le citoyen au cœur de ses projets urbains. Le bien-être des citoyens est la pierre angulaire de notre engagement sociétal.

C'est sur cette base qu'ATENOR a lancé l'initiative « Acting for People ». Cette initiative s'est traduite par des actions concrètes.

### > Soutien au monde médical

Depuis mars 2020, dans nos villes, ce sont des milliers de citoyens qui mettent leur vie en danger pour aider les malades, soutenir les personnes dans le besoin et assurer la sécurité de toutes et tous. La lutte contre cette pandémie mondiale requiert l'implication de tous et ATENOR assume volontairement et délibérément sa part en posant des gestes de support concrets.

En mai 2020, ATENOR décidait d'allouer un soutien financier à la recherche médicale, au personnel de soins de santé et aux associations qui s'occupent des citoyens précarisés et les plus vulnérables.



#### > Partenariat avec Infirmiers de rue et Restos du Cœur

Pour clôturer 2020 et célébrer 2021 avec des messages et des actions de solidarité et de générosité, ATENOR a noué un partenariat avec deux associations au niveau corporate : Infirmiers de rue et Les Restos du Cœur.

##### > Infirmiers de rue

ATENOR s'est associée à l'ONG « Infirmiers de rue » avec laquelle elle partage les mêmes valeurs.



Du 19 au 24 décembre 2020, ATENOR a organisé la mise aux enchères de plusieurs œuvres du photographe Benoît Feron, réalisées dans le cadre de l'initiative « Art for Cities », via un concept unique sur la plateforme en ligne [weauction.nl](https://weauction.nl).

L'opération a rencontré un franc succès! Les fonds récoltés ont été entièrement reversés à « Infirmiers de rue » qui lutte contre le sans-abrisme à Bruxelles.

##### > Restos du Cœur

Cette année plus que jamais, ATENOR témoigne son engagement envers les citoyens et particulièrement en offrant aux plus démunis un geste de solidarité et de générosité.



Lors de la période des fêtes, ATENOR a offert 2021 repas aux personnes défavorisées en Belgique, en partenariat avec « Les Restos du Cœur ».

#### > « One global team with local operations » – les actions de solidarité et de générosité se sont déclinées à travers l'Europe



- Luxembourg : soutien à La Vie Naissante, une ONG qui vient en aide aux jeunes mamans dans le besoin.



- Paris : soutien aux Restos du Cœur pour offrir des colis repas aux personnes défavorisées.



- Lisbonne : 2021 boîtes repas distribuées aux sans-abris et aux personnes défavorisées via l'association Comunidade Vida e Paz.



- Varsovie : soutien à Pechery Orphanages pour l'arrangement de lieux permettant aux enfants et à leurs proches de se rencontrer en toute sécurité.



- Budapest : 2021 colis repas distribués à des enfants défavorisés via la fondation locale pour la nutrition enfantine Gyermekélezetési Alapítvány.



- Bucarest : distribution de colis repas aux personnes les plus défavorisées via l'ONG Carusel.



## • LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

Guidée par ses valeurs, ATENOR développe une politique RH respectueuse de l'humain, dans les 9 pays où l'entreprise est présente. En plaçant l'individu au centre de ses préoccupations, la culture d'entreprise véhicule des valeurs humaines essentielles. ATENOR mène une politique RH dynamique pour que chaque collaborateur partage ces valeurs et cette fierté d'appartenance.

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

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

ATENOR mène également une politique active en matière d'accueil de stagiaires dans l'entreprise.

Ces nouveaux talents amènent une nouvelle richesse en termes d'idées, d'approches et de manières de faire. En leur permettant de développer leurs compétences pour leur permettre une intégration réussie sur le marché de l'emploi, nous agissons aussi en entreprise responsable.

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

### LA FORMATION

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les rencontres informelles sont favorisées et encouragées afin que circulent les compétences particulières à travers tous les collaborateurs du groupe.

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

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

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



## LA RECONNAISSANCE ET LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

En fin d'année, tous les collaborateurs bénéficient d'une évaluation, un moment d'écoute et de dialogue. Par souci de transparence et d'objectivité, l'entretien est préparé et soutenu par une grille d'évaluation et des échanges avec d'autres collaborateurs qui auraient été en interaction avec la personne évaluée.

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

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

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

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

### LES PERSPECTIVES

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

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

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

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

### UNE CULTURE D'ENTREPRISE FORTE

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

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

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

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



## LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Il s'agit là d'une partie intégrante de la culture de l'entreprise. La sécurité et la santé des collaborateurs est une priorité.

L'entreprise met à disposition les moyens et outils de travail les plus adéquats (nouveau système de communication plus performant, nouveaux logiciels tels que Teams et Zoom) et assure des conditions de travail confortables (rénovation des bureaux pour des espaces plus clairs, plus aérés, favorisant un mix entre bureaux individuels et espaces partagés en toute sécurité, perforage des vitrages pour réduire l'émission des ondes, nouvelle cuisine ultra-équipée...).

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

L'information sur l'évolution de l'entreprise est diffusée afin de conforter chaque collaborateur sur la qualité du cadre dans lequel il travaille.

La communication informelle est favorisée, voire encouragée, non seulement à des fins professionnelles, mais également à des fins sociales et personnelles.

Des événements d'entreprise sont organisés trois fois par année afin de tisser et entretenir les liens entre collègues. Ces événements sont conçus pour proposer à chaque collaborateur une « expérience », et un vécu original et gratifiant.

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

## LA MIXITÉ ET LA DIVERSITÉ

L'entreprise a la volonté de s'inscrire dans les objectifs de diversité et de mixité, sources de richesse et d'innovation. Active dans 9 pays, l'entreprise jouit d'une multiculturalité enrichissante au sens large et veille au respect de la diversité.

En termes de recrutement, ATENOR adopte une politique tournée vers une plus grande mixité.

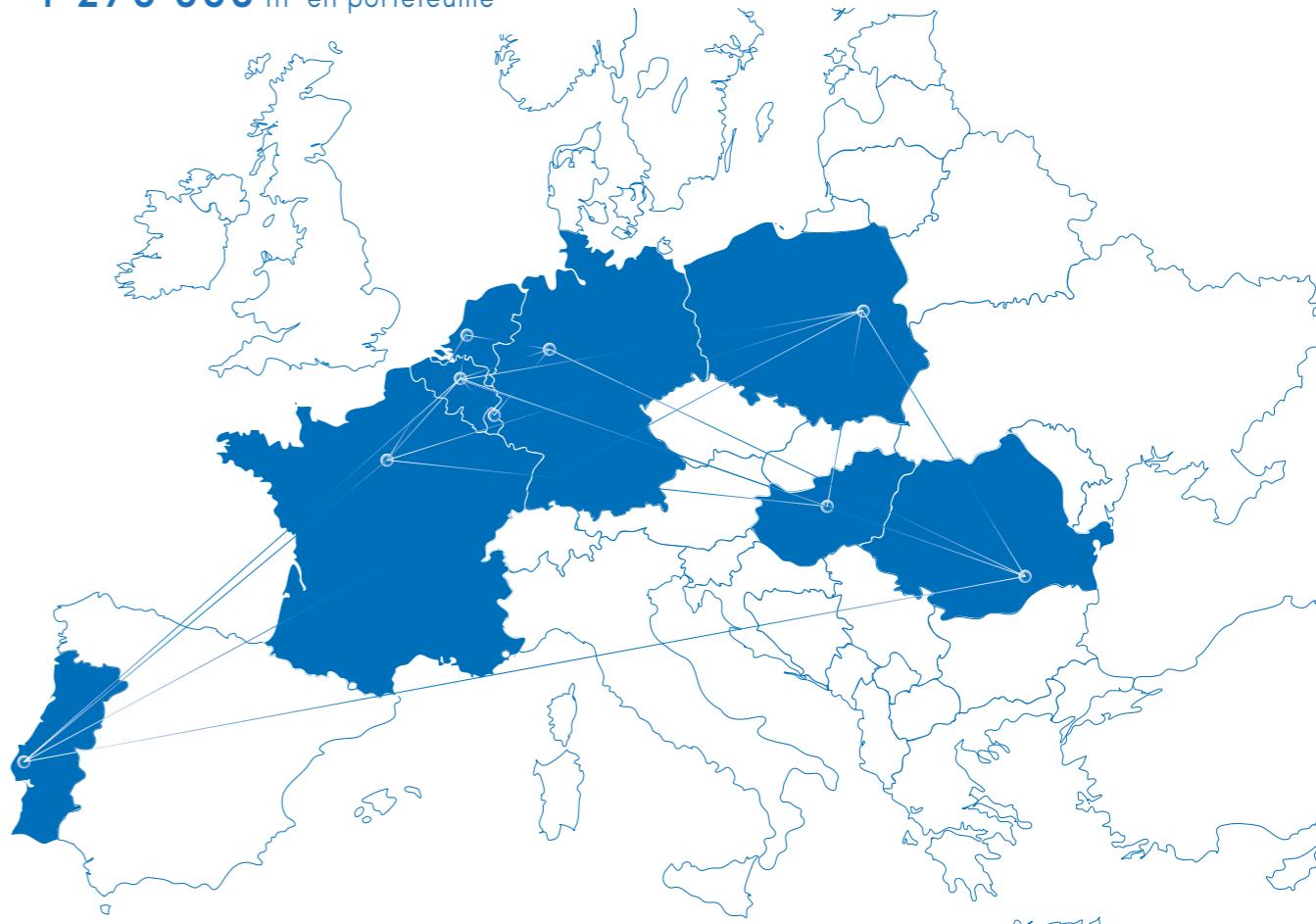
## • LES RESSOURCES HUMAINES EN CHIFFRES

**9** pays de l'UE

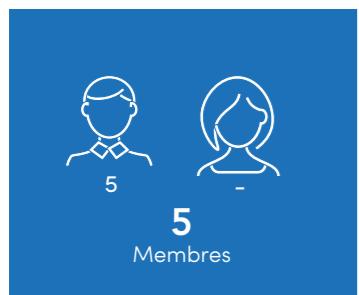
**14** villes

**31** projets

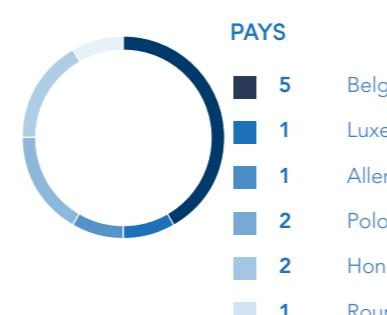
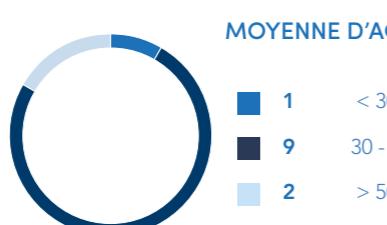
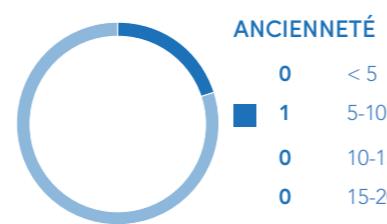
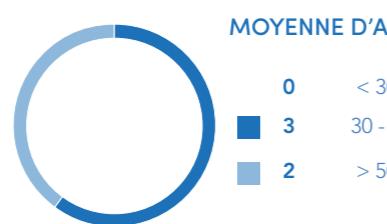
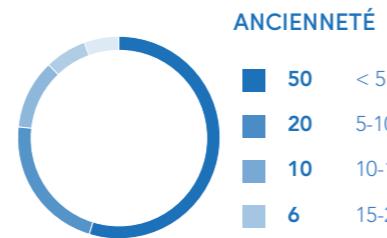
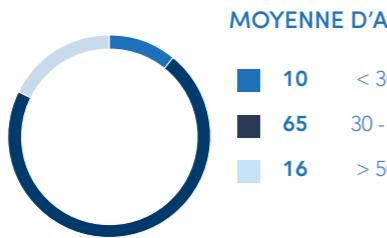
**1 270 000 m<sup>2</sup>** en portefeuille



VILLES	COLLABORATEURS
BRUXELLES, DEINZE, LA HULPE, MONS	48
LA HAYE	0
LEUDELANGE, BELVAL, ESCH-SUR-ALZETTE	9
PARIS	3
LISBONNE	2
DÜSSELDORF	1
VARSOVIE	6
BUDAPEST	13
BUcarest	9
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>



**8**  
Départs



## G GOUVERNANCE

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

### • DÉCLARATION DE GOUVERNANCE

#### LE CODE DE RÉFÉRENCE

ATENOR applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise, qu'elle a adopté comme code de référence. Le Code belge de Gouvernance d'Entreprise a été revu en 2019; cette nouvelle version du Code, dénommé le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (le «Code 2020»), s'applique à ATENOR à partir de l'exercice ayant débuté le 1er janvier 2020. Afin de se conformer au Code 2020, ATENOR a mis à jour sa Charte de Gouvernance d'Entreprise. Dans ce rapport annuel portant sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2020, ATENOR expose sa conformité au Code 2020.

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

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

- Principe 7.11 du Code 2020 : Le principe 7.11 préconise que les options sur actions pour les managers exécutifs ne peuvent ni être attribuées de manière définitive, ni être exercées moins de trois ans après leur attribution. Toutefois, les options sur actions attribuées par la Société aux membres du Comité Exécutif sont immédiatement acquises de manière définitive et, concernant les options sur actions sur AGP, sont partiellement exerçables dès la première année suivant leur attribution. Cette exerçabilité des actions sur AGP se fait toutefois de manière progressive, de sorte que les membres du Comité Exécutif qui reçoivent les options ne peuvent toutes les exercer immédiatement. Le nombre d'options qui deviennent exerçables décroît chaque année, de sorte que les membres du Comité Exécutif ont un intérêt ce que la valeur de ces options augmente chaque année, pour garder le même niveau de rémunération. En ce qui concerne les autres options, elles ne sont exerçables qu'après 3 ans. Ainsi, la Société garantit que les membres du Comité Exécutif se sentent immédiatement et totalement impliqués dans sa gestion tout en restant concernés par les performances à long terme.
- Principe 9.2 du Code 2020 : Contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la contribution individuelle des Administrateurs ne fait pas l'objet d'évaluations périodiques si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est pas requise à ce jour pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration établit régulièrement des contacts bilatéraux avec chacun des Administrateurs en dehors des réunions du Conseil d'Administration. Il procèdera toutefois à de telles évaluations formalisées si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.
- Principe 7.6 du Code 2020 : Le principe 7.6 préconise que les actions octroyées aux administrateurs soient conservées pour une période d'au moins trois ans après leur attribution. La règle au sein de la Société est que ces actions doivent être conservées au moins un an après la fin du mandat d'administrateur, la durée normale duquel est de 3 ans et lequel peut être renouvelé. Ainsi, une grande partie des actions octroyées seront automatiquement conservées pendant au moins trois ans. Il est toutefois possible qu'elles ne le soient pas si les actions sont attribuées moins de deux ans

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

## L'ACTIONNARIAT

### L'ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2020

En ce qui concerne la composition de l'actionnariat, référence est faite à la page 58 du présent rapport annuel.

### RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE REFERENCE

Une convention d'actionnaire lie depuis longue date les actionnaires de référence, plus précisément 3D SA, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA et ForAtenoR SA. L'actionnariat de cette dernière société se compose de 3D SA, Luxempart SA, Alva SA et une société détenue par l'Administrateur Délégué ainsi que des membres du Comité Exécutif d'ATENOR.

Suite à l'offre publique de souscription lancée en juin 2020 dans le cadre de l'augmentation de capital, le dénominateur d'ATENOR est passé de 5.631.427 à 7.038.845 actions. Dès lors, au 30 juin 2020, la convention d'actionnaires rassemble 32,79 % du capital d'ATENOR.

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

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

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

### POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS

#### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 54 du présent rapport annuel.

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'Administration comprenait quatre Administrateurs indépendants : Monsieur Christian Delaire, Investea SRL représentée par Madame Emmanuèle Attout, MG Praxis SRL représentée par Madame Michèle Grégoire et Sogestra SRL représentée par Madame Nadine Lemaitre.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois en 2020 (dont 1 fois devant Notaire dans le cadre de l'augmentation de capital de 2020). La présence des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence
Frank Donck	7/7
Stéphan Sonnevile SA représentée par S. Sonnevile	7/7
Christian Delaire	7/7
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout	7/7
Luxempart SA représentée par Jacquot Schwertzer (jusqu'au 12 mars 2020)	1/7
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino (depuis le 12 mars 2020)	5/7
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire	7/7
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre	7/7
Philippe Vastapane	7/7

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

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

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

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

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

### LE COMITE D'AUDIT

En ce qui concerne la composition du Comité d'Audit, référence est faite à la page 55 du présent rapport annuel.

Le Comité d'Audit s'est réuni 5 fois en 2020. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout, Présidente	5/5
Christian Delaire (jusqu'au 15 avril 2020)	1/1
Frank Donck, Membre	5/5
Philippe Vastapane, Membre	3/5
Luxempart Management SARL représentée par Monsieur Giuseppe Jo Santino (depuis le 15 avril 2020), Membre	4/4

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

### LE COMITE DE NOMINATION ET DE REMUNERATION

En ce qui concerne la composition du Comité de Nomination et de Rémunération, référence est faite à la page 55 du présent rapport annuel.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 3 fois en 2020. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre, Présidente	3/3
Christian Delaire (depuis le 15 avril 2020)	2/3
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire, Membre	3/3
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino, Membre	1/1
(jusqu'au 15 avril 2020)	

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

### PROCESSUS D'EVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE SES COMITES ET DE SES MEMBRES

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

Cette évaluation est réalisée soit au moyen d'un questionnaire (à compléter par chaque Administrateur), soit par interviews qui traitent des thèmes suivants : la

composition et le fonctionnement du Conseil, l'information fournie au Conseil d'Administration, la culture et la coopération au sein du Conseil, les tâches, le degré d'implication du Conseil dans les différents domaines d'activités d'ATENOR, la rémunération, la relation avec les membres du Comité Exécutif, la relation avec les actionnaires et les Comités du Conseil d'Administration. Les réponses sont traitées et présentées dans une note de synthèse qui fait l'objet d'une discussion lors d'un Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

### LE COMITE EXECUTIF

En ce qui concerne la composition du Comité Exécutif, référence est faite à la page 54 du présent rapport annuel. Le Comité Exécutif est composé de 5 membres. Le Comité Exécutif examine au minimum tous les trois mois les enjeux économiques, environnementaux, et sociaux des projets et de l'entreprise. Ils sont assistés dans leur tâche par Archilab.

#### **ARCHILAB : LE THINK & DO TANK D'ATENOR**

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

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

#### **CONFLITS D'INTERETS**

Les membres du Conseil d'Administration (et du Comité Exécutif) s'abstiennent de participer à toute discussion ou décision s'ils ont, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration. Lors de l'exercice 2020, la procédure de gestion des conflits d'intérêts n'a toutefois pas donné lieu à s'appliquer.

#### **INFORMATIONS REGLEMENTEES**

Il n'y a pas de restrictions statutaires du droit de vote, à l'exception de l'article 32 des statuts, qui reproduit l'article 7:54 du CSA.

Il n'y a pas de droits de contrôle spéciaux (à l'exception de ce qui est repris ci-dessus à propos de la convention d'actionnaires).

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

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2020 a renouvelé l'autorisation du Conseil d'administration à acquérir, en conformité avec l'article 7:215 du Code des sociétés et des associations, des actions propres de la société, à un prix ne pouvant être inférieur à un euro par action et ne pouvant être supérieur à la moyenne du cours de clôture des dix derniers jours de bourse précédant l'opération, augmenté de dix pourcents. La société ne peut toutefois à aucun moment détenir plus de vingt pourcents

du total des actions émises. Pour autant que de besoin, cette autorisation est étendue aux acquisitions et prises en gage d'actions propres de la société par ses filiales. L'autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication à l'annexe au Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

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

Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis sont indiqués dans le rapport spécial établi par le Conseil d'Administration conformément à l'article 7:199 CSA.

#### **SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

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

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

#### **ENVIRONNEMENT DE CONTROLE**

Le département comptable et financier est organisé de telle manière qu'il dispose, avec un degré de sécurité

suffisant, des ressources et de l'accès aux informations financières nécessaires pour l'élaboration des états financiers.

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

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

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

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

#### **GESTION DES RISQUES**

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

Les responsabilités en matière de gestion des risques dans l'établissement de l'information financière ont été définies de manière générale et communiquées aux personnes concernées. Elles sont rappelées chaque année et éventuellement mises à jour.

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

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

Pour ces principaux risques identifiés, la société prévoit, par des personnes aux compétences adéquates, une

double vérification du processus de manière à réduire fortement la probabilité de survenance du risque.

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

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

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

#### **ACTIVITE DE CONTROLE**

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

Des réunions hebdomadaires consacrées à chacun des projets sont organisées par le Comité Exécutif, sous la présidence du CEO, pour vérifier les processus clés concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière :

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

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

L'activité de contrôle interne comptable et financier

comporte des procédures pour assurer la préservation des actifs (risque de négligences, d'erreurs et de fraudes internes et externes).

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

#### INFORMATION ET COMMUNICATION

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

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

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

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

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

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

Le système informatique est suffisamment sécurisé par :

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

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

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

Cet échéancier précise :

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

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

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

#### PILOTAGE

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

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

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

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

#### AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe d'ATENOR SA a été effectué par le Commissaire MAZARS scrl, représentée par Monsieur Xavier Doyen. Ses honoraires annuels se sont élevés à 49.915 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires d'ATENOR SA se sont élevés à 41.535 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau Mazars auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 140.932 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau Mazars ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2020 à 51.537 euros.

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

## RAPPORT DE REMUNERATION

### INTRODUCTION

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

### PROCÉDURE ET RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

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

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

La Société a entamé une réflexion sur sa politique de rémunération des administrateurs non-exécutifs dans le cadre de l'évolution et des perspectives de l'entreprise. Le résultat de cette réflexion figure dans la nouvelle politique de rémunération que le Conseil d'Administration soumettra à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021.

### RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS EN 2020

Pour l'exercice du mandat des Administrateurs-non exécutifs relatif à l'année comptable 2019, l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2020 a approuvé une rémunération globale de 256.000 euros (au titre de tantièmes). Celle-ci était répartie comme suit :

- 60.000 euros pour le Président du Conseil d'Administration
- 30.000 euros pour chacun des Administrateurs non-exécutifs, membres ou non d'un Comité du Conseil d'Administration
- 8.000 euros supplémentaires pour chacun des Présidents d'un Comité du Conseil d'Administration
- 8.000 euros supplémentaires pour chacun Administrateurs non-exécutifs membre de deux Comités du Conseil d'Administration.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Pour l'année comptable 2020, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale une rémunération globale de 410.000 euros (au titre de tantièmes), répartie entre les administrateurs. Une partie de la rémunération fixe sera payée sous forme d'actions de la Société. Ces actions devront être conservées minimum 12 mois après la fin du mandat exercé.

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

Nom et position	Rémunération totale
Frank Donck – Président du Conseil d'administration	60.000 EUR
Christian Delaire – administrateur	30.000 EUR
Investea SRL représentée par Emmanuèle Attout – administrateur, président de comité	38.000 EUR
Luxempart Management SARL représentée par Giuseppe Jo Santino – administrateur	30.000 EUR
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire – administrateur	30.000 EUR
Sogestra SRL représentée par Nadine Lemaitre – administrateur, président de comité	38.000 EUR
Philippe Vastapane – administrateur	30.000 EUR

L'Administrateur-Délégué ne perçoit pas de rémunération en sa qualité d'administrateur, mais uniquement en sa qualité de Délégué à la gestion journalière. Les administrateurs non-exécutifs ne reçoivent que de la rémunération fixe sous forme de tantièmes. Ils ne reçoivent ni jeton de présence, ni avantages en nature, ni rémunération variable, ni items extraordinaires et ils ne bénéficient pas d'un plan pension.

La rémunération (fixe) totale des administrateurs exécutifs est conforme aux pratiques existantes de rémunération de la société et la société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la société.

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

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

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

rémunération contribue ainsi aux performances à long terme d'ATENOR.

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

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

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

La Société n'a pas dévié de sa politique de rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel mais a entamé une réflexion sur sa politique de rémunération dans le cadre de l'évolution et des perspectives de l'entreprise. Le résultat de cette réflexion figure dans la nouvelle politique de rémunération que le Conseil d'Administration soumettra à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021.

#### RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ EN 2020

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

Sa rémunération pour l'exercice 2020 est la suivante :

Nom et position	Rémunération totale
Stéphan Sonneville SA, représentée de manière permanente par Stéphan Sonneville	664.875 EUR

L'Administrateur Délégué ne perçoit que de la rémunération fixe. Celle-ci est composée d'un montant de base et d'options sur actions. Elle prend en compte les fonctions de l'Administrateur Délégué en tant que délégué à la gestion journalière et en tant que président du Comité Exécutif. Pour plus de détails sur les options sur actions accordées à l'Administrateur Délégué, voir la section spécialement consacrée à ce point ci-dessous dans le rapport.

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

Le bénéfice dû à Stéphan Sonneville relatif à l'exercice en 2020 du solde des options sur actions AGI accordées en 2016 (soit 1.350 options) était de 39.123 euros et a été versé en 2020.

Le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice en 2020 du solde de ses options sur actions AGP accordées en 2018 (soit 180 options) était de 2.301.535 euros, dont 1.086.836 euros ont été versés en 2020 et dont le solde, soit 1.214.699 euros, sera versé en 2021.

#### RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (AUTRES QUE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ) EN 2020

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

La collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif est soumise annuellement à un processus d'évaluation afin de déterminer si tel membre a atteint les objectifs convenus lors de l'évaluation de l'année précédente.

Les objectifs sont déterminés pour chacun des membres du Comité Exécutif en raison de leur rôle et fonction au sein du groupe et se rapportent aux grandes étapes de réalisation des projets menés par ATENOR, telles que l'acquisition, l'obtention des permis, la vente ou la location.

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

Sur une base globale, la rémunération des membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) est la suivante :

Comité Exécutif (globalement)	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Coûts Pensions <sup>1</sup>	5. Total	% rém. Fixe / rém. variable
	Rém. de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels <sup>1</sup>	A court terme	A long terme			
Sur base globale	1.313.384 €	0	3.298 €	279.776 €	0	0	131.267 €	1.727.725 € 518%

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

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

La rémunération variable totale due pour l'exercice 2020 s'élève à 279.776 euros, et concerne un seul membre du Comité Exécutif. Le montant de la rémunération variable a été arrêté définitivement par le Conseil d'Administration sur base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération et d'un entretien d'évaluation. La performance du membre concerné a été appréciée notamment sur base des critères suivants :

- le résultat généré par les activités sous la responsabilité du membre du Comité Exécutif concerné ;
- le rendement prévisionnel des projets acquis ;

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

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

## RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

Nom, Position	Plan	Principales dispositions du plan d'options sur actions					Exercice 2020					
		Date de la proposition	Date de l'acquisition (« vesting »)	Fin de la période de rétention	Période d'exercice	Prix d'exercice	Bilan d'ouverture		Courant de l'année		Bilan de clôture	
							Nombre d'options non encore acquises (« not vested ») en début d'année	Options proposées et valeur sous-jacente lors de la proposition	Options acquises (« vested ») et valeur sous-jacente des actions lors de l'acquisition (« vesting »)	Options proposées mais non encore acquises (« vested »)	Nombre d'options exercées	Nombre d'options venues à échéance
Stéphan Sonneville	SOP 2016 (AGI)	03-03-16	29-04-16	N/A	11-03-19 31-03-21	22,67€	0	0	0	0	1.350	0
	SOP 2017 (AGI)	24-03-17	22-05-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	0	0
Stéphan Sonneville SA (dont le représentant permanent est Stéphan Sonneville)	SOP 2018 (AGI)	12-03-18	19-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2018 (AGP)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	180	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-19	06-05-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2017 (AGI)	24-03-17	10-04-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
Sidney D. Bens (CFO)	SOP 2018 (AGI)	12-03-18	08-05-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2018 (AGP)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	65	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-19	23-04-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2017 (AGI)	24-03-17	23-05-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
Strat-up SRL représentée par Laurent Collier (executive officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-18	20-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2018 (AGP)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	95	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-19	18-03-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2017 (AGI)	24-03-17	11-04-17	N/A	09-03-20 31-03-22	26,08€	0	0	0	0	1.350	0
Probatimmo BV représentée par William Lerinckx (executive officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-18	19-03-18	N/A	08-03-21 31-03-23	31,34€	0	0	0	0	0	0
	SOP 2018 (AGI)	12-03-18	12-03-18	N/A	07-03-19 16-03-20	1.100,08€	0	0	0	0	100	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-19	20-03-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0
Weatherlight SA représentée par Sven Lemmes (executive officer)	SOP 2019 (ALTG)	08-03-19	24-04-19	N/A	08-03-22 29-03-24	13€	0	0	0	0	0	0

## PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

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

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

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

**Options accordées en 2016 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 22,67 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,08 euros par option. Ces options, qui étaient exercables en mars 2019, mars 2020 ou mars 2021, ont toutes été exercées. Pour rappel, cet avantage avait été accordé en 2016 au titre des performances réalisées en 2015. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Pour l'exercice 2020, les options suivantes ont été exercées :

- 1.350 options exercées par Monsieur Stéphan SONNEVILLE.

**Options accordées en 2017 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 26,08 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,69 euros par option. Ces options seront exercables en mars 2021 ou mars 2022. Cet avantage a été accordé en 2017 au titre des performances réalisées en 2016. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Pour l'exercice 2020, les options suivantes ont été exercées :

- 1.350 par Monsieur Sidney D. BENS ;
- 1.350 par SRL STRAT UP (représentée par Monsieur Laurent COLLIER) ;
- 1.350 par BV PROBATIMMO (représentée par Monsieur William LERINCKX).

**Options accordées en 2018 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 31,34 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 5,64 euros par option. Ces options seront exercables en mars 2021, en mars 2022 ou mars 2023. Cet avantage a été accordé en 2018 au titre des performances réalisées en 2017. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Le bénéfice dû à Stéphan Sonneville relatif à l'exercice en 2020 du solde des options sur actions AGI accordées en 2016 (soit 1.350 options) était de 39.123 euros et a été versé en 2020. Le bénéfice dû aux membres du Comité Exécutif (hors l'Administrateur Délégué) relatif à l'exercice en 2020 du solde des options sur actions AGI accordées en 2017 (soit 4.050 options) était de 99.265,50 euros dont l'entièreté a été versé en 2020.

## PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

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

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

Une nouvelle tranche de maximum 60.000 options sur actions (ALTG) sera attribuée en 2021 aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers

niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 23 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Ces options annuleront et remplaceront celles qui avaient été validées en 2019 mais dont l'émission n'a pas été réalisée en raison de la crise sanitaire liée au Covid 19.

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

**Options accordées en 2019 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Long Term Growth, à 13 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 28 février 2019, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 58,47 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 2,34 euros par option. Ces options seront exercables en mars 2022, mars 2023 ou mars 2024. Cet avantage a été accordé en 2019 au titre des performances réalisées en 2018. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

**Options accordées en 2020 :** Le Conseil d'administration avait convenu d'émettre un plan d'options sur actions de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Eu égard à la situation sanitaire évolutive en mars rencontrée en 2020 et à l'impact sur les marchés financiers, il avait été convenu de définir dès que possible les modalités et le moment d'émission de ce SOP. Ce plan d'options est annulé et a été remplacé par un nouveau plan d'options.

**Options accordées en 2021 :** Le Conseil d'Administration a émis un plan d'options sur actions de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG). Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Long Term Growth, à 10,98 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 3 mars 2021, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 55,21 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 1,69 euro par option. Ces options seront exercables en mars 2024, mars 2025 ou mars 2026. Cet avantage est accordé en 2021 au titre des performances réalisées en 2020. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice en 2020 du solde de ses options sur actions AGP accordées en 2018 (soit 180 options) était de 2.301.535 euros, dont 1.086.836 euros ont été versés en 2020 et dont le solde, soit 1.214.699 euros, sera versé en 2021. Le bénéfice dû aux membres du Comité Exécutif (hors l'Administrateur Délégué) relatif à l'exercice en 2020 du solde des options sur actions AGP accordées en 2018 (soit 260 options) était de 3.324.441 euros, dont 1.726.152 euros ont été versés en 2020 et dont le solde, soit 1.598.289 euros, seront versés en 2021.

## PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS SUR ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Comme expliqué plus haut, les options sur actions Atenor Group Participations représentent l'essentiel de l'incentive à accorder à l'Administrateur Délégué et aux membres du Comité Exécutif.

**Options accordées en 2018 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Participations (AGP), à 1.100,08 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Participations au 31 décembre 2017. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 198,02 euros par option. Ces options, qui étaient exercables en mars 2019 ou mars 2020, ont toutes été exercées. Pour rappel, cet avantage avait été accordé en 2018 au titre des performances réalisées en 2017. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Pour l'exercice 2020, les options suivantes ont été exercées :

- 180 par SA Sonneville Stéphan (représentée par Monsieur Stéphan SONNEVILLE) ;
- 65 par Monsieur Sidney D. BENS ;
- 95 par SRL STRAT UP (représentée par Monsieur Laurent COLLIER) ;
- 100 par BV PROBATIMMO (représentée par Monsieur William LERINCKX).

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

**INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART**

En 2020, il n'y a pas eu de départ d'administrateur ou de membre du Comité Exécutif.

**UTILISATION DE DROIT DE RESTITUTION DE REMUNERATION VARIABLE**

Aucun droit spécifique de restitution de rémunération variable qui aurait été accordée aux membres du Comité

**EVOLUTION ANNUELLE DE LA REMUNERATION, DES PERFORMANCES, DE LA REMUNERATION MOYENNE ANNUELLE DES SALARIES**

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

	FY2016 vs. FY2015	FY2017 vs. FY2016	FY2018 vs. FY2017	FY2019 vs. FY2018	FY2020 vs. FY2019					
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Administrateurs et membres du Comité Exécutif	+ 127.398 €	+ 5,92%	- 160.876 €	- 7,05%	+ 855.861 €	+ 40,37%	- 265.712 €	- 8,93%	- 61.780 €	- 2,28%

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

Critère de performance	FY2016 vs. FY2015	FY2017 vs. FY2016	FY2018 vs. FY2017	FY2019 vs. FY2018	FY2020 vs. FY2019					
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Bénéfice net	+416.746	+2,09%	+1.804.520	+8,86%	+12.997.248	+58,60%	+2.600.207	+7,39%	-13.647.975	-36,13%
Fonds propres	+12.595.323	+9,93%	+10.245.106	+7,35%	+20.658.157	+13,81%	+16.749.644	+9,84%	+74.164.747	+39,65%
Dividende brut	+0,04	+2,00%	+0,04	+1,96%	+0,12	+5,77%	+0,11	+5,00%	+0,11	+4,76%
Capitalisation boursière	-8.390.303	-3,17%	+8.390.303	+3,27%	+22.524.304	+8,51%	+119.378.811	+41,57%	-5.349.522	-1,32%

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

	FY2016 vs. FY2015	FY2017 vs. FY2016	FY2018 vs. FY2017	FY2019 vs. FY2018	FY2020 vs. FY2019					
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Salariés	+ 8.801 €	+ 7,69%	- 10.269 €	- 8,34%	+ 24.504 €	+21,70%	- 11.663 €	- 8,49%	- 3.790 €	- 3,01%

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

Pour l'exercice 2020, le ratio, par pays, entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein est de : 17,02 (Hongrie), 14,97 (Belgique), 7,04 (Roumanie), 6,85 (Luxembourg), 3,48 (Portugal), 3,16 (Pologne) et 2,51 (France).

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

Le rapport de rémunération pour l'exercice 2020 a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale.

**ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES**

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

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

Parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Engagements
Autorités publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la législation</li> <li>• Bonne relation et dialogue avec les différentes instances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contacts réguliers et transparents lors des projets</li> <li>• Respect de la législation et ouverture au dialogue</li> </ul>
Clients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation stratégique</li> <li>• Surface modulable</li> <li>• Projets en adéquation avec les best market practices en matière de bien-être, sécurité et écologie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de projets de qualité en adéquation avec les best market practices en matière écologique, sécurité, mobilité et bien-être</li> <li>• Flexibilité et espaces modulables</li> </ul>
Equipe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement professionnel</li> <li>• Equilibre vie privée – vie professionnelle</li> <li>• Sécurité et bien-être</li> <li>• Package salarial motivant</li> <li>• Ethique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluation annuelle</li> <li>• Formations</li> <li>• Cadre de travail agréable où l'échange, le bien-être et la sécurité sont au centre de l'attention</li> <li>• Code de conduite éthique</li> <li>• Communication interne</li> </ul>
Investisseurs & actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparence financière et stratégique</li> <li>• Suivi des principes de la gouvernance d'entreprise</li> <li>• Ethique</li> <li>• Crédit de valeur et génération de profit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assemblées générales</li> <li>• Communiqués de presse et rapports financiers</li> <li>• Mise à jour régulière du site internet</li> <li>• Lettre aux actionnaires</li> <li>• Plan de croissance et objectifs clairs</li> </ul>

ATENOR respecte les procédures d'autorisation de permis, pour aller jusqu'à l'amendement du projet.

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

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

## GRI STANDARD INDEX

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

GRI		PAGES	SDG
<b>Profil de l'Organisation</b>			
<b>GRI 102 Information Générale</b>			
102-1	Nom de l'organisation	152	
102-2	Activités, marques, produits et services	pg 1 & 3	11
102-3	Lieu géographique du siège	152	
102-4	Lieu géographique des sites d'activité	31, 60 - 91	
102-5	Capital et forme juridique	96, 152	
102-6	Marchés desservis	3, 6-7, 60 - 91	
102-7	Taille de l'organisation	31, 32, 60 - 91	
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	28 - 32	8
102-9	Chaîne d'approvisionnement	16 - 18, 20 - 22	
102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	10 - 13, 18 - 19, 22, 24	
102-11	Principe de précaution ou approche préventive	16 - 17, 18 - 22, 28 - 30	
102-12	Initiatives externes	23 - 26	
102-13	Adhésion à des associations	152	
<b>Stratégie</b>			
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	6-7	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	3, 16-17, 19, 36-37, 112 -113	11
<b>Ethique et intégrité</b>			
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	1 - 2, 16 - 17, 19, 20 -30	11,16
102-17	Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	1, 30, 33 -45	16
<b>Gouvernance</b>			
102-18	Structure de Gouvernance	33 -35, 50 -53, 56	
102-19	Délégation de l'autorité	16 -17, 18, 35	
102-20	Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux	18, 34 - 35	
102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	16 - 21, 33, 47	16
102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	34, 50 -52	5,16
102-23	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	34, 50 -52, Corporate Governance Charter	16
102-24	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	35, Corporate Governance Charter	5,16
102-25	Conflits d'intérêts	35, Corporate Governance Charter	16
102-26	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la définition de l'objet social, des valeurs et de la stratégie	29, 35, Corporate Governance Charter	
102-27	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	35	4
102-28	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	35 -36, Corporate Governance Charter	

102-29	Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	16 - 17, 18, 19 - 21, 23, 25 - 26	16
102-30	Efficacité des procédures de gestion des risques	36-38, 112 -113, Corporate Governance Charter	
102-31	Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	10 - 13, 16 - 17, 19 -21, 23	
102-32	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable	35	
102-33	Communication des préoccupations majeures	38 - 39, 114	
102-35	Politiques de rémunération	29, 39 -45, 112, 125	
102-36	Procédure de détermination de la rémunération	29, 39 -45	
102-37	Implication des parties prenantes dans la rémunération	34 -35	16
<b>Implication des parties prenantes</b>			
102-40	Liste des groupes de parties prenantes	47	
102-41	Accords de négociation collective	28-30, 32	
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	47, Corporate Governance Charter	
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	33, 47, Corporate Governance Charter	
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	19 - 22, 47	
<b>Pratique de reporting</b>			
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	Toutes les entités sont incluses.	
102-46	Définition du contenu du rapport des périmètres de l'enjeu	16 - 23, 33, 38 - 39, 107 -108, 114	
102-47	Liste des enjeux pertinents	3, 16 -17, 18, 19 - 21, 29	
102-48	Réaffirmation des informations	N.A.	
102-49	Modifications relatives au reporting	N.A.	
102-50	Période de reporting	Exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020	
102-51	Date du rapport le plus récent	Mars 2021	
102-52	Cycle de reporting	Annuel	
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	Stéphan Sonneville S.A., e-mail : sonneville@atenor.eu	
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	Ce rapport a été préparé conformément aux GRI standards, option Core.	
102-55	Index du contenu GRI	46 -49	
102-56	Vérification Externe	145	
<b>GRI 103 Approche managériale</b>			
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	3, 16, 17, 19-21	
103-2	L'approche managériale et ses composantes	3, 16, 17, 19-21	1,5,8,16
103-3	Évaluation de l'approche managériale	3, 16, 17, 19-21	
<b>Normes spécifiques à un enjeu (enjeux pertinents)</b>			
<b>GRI 200 Enjeux économiques</b>			
<b>GRI 201 Performance économique</b>			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	103, 118	5,7,8,9
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	137	13
201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	137 - 139	
<b>GRI 203 Indirect economic impacts</b>			
		18, 25	

<b>GRI 205 Lutte contre la corruption</b>			
205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	100%	16
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	Il n'y a pas eu d'incident de corruption durant l'exercice écoulé.	16
<b>GRI 206 Comportement anticoncurrentiel</b>			
206-1	Actions en justice pour le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	Il n'y a pas eu d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois antri-trust et pratiques monopolistiques au cours de l'exercice écoulé.	16
<b>GRI 300 Enjeux environnementaux</b>			
<b>GRI 301 Matières</b>			
301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	21	7,8,12,13
301-2	Matières recyclées utilisées	21	7,8,12,13
<b>GRI 302 Énergie</b>			
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	21, 23	7,8,12,13
302-3	Intensité énergétique	21, 23	7,8,12,13
302-4	Réduction de la consommation énergétique	20 -21, 23	7,8,12,13
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	20 -21, 23	7,8,12,13
<b>GRI 303 Eau 2016</b>			
303-1	Prélèvement d'eau par source	20 -21, 23	6
303-3	Recyclage et réutilisation de l'eau	20 -21, 23	6,8,12
<b>GRI 305 Émissions</b>			
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	20-21, 23	3,12,13,15
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	20-21, 23	3,12,13,15
305-4	Intensité des émissions de GES	20-21, 23	3,12,13,15
<b>GRI 306 Effluents et déchets</b>			
306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	20-21, 23	3,6,12
<b>GRI 307 Conformité environnementale</b>			
307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	Il n'y a pas eu de sanctions de non-conformité au cours de l'exercice écoulé.	16
<b>GRI 400 Enjeux Sociaux</b>			
<b>GRI 401 Emploi</b>			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	28,30, 32	5,8
401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	29, 137 - 138	8
<b>GRI 403 Santé et sécurité au travail</b>			
403-2	Types d'accidents du travail et taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées perdues, d'absentéisme et nombre de décès liés au travail	0	3,8
403-9	Accidents du travail	0	3,8

<b>GRI 404 Formation et éducation</b>			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	32	4,5,8
404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	28 - 29	4,8
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	28 - 29, 32	5,8
<b>GRI 405 Diversité et égalité des chances</b>			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	30, 31 - 32, 34	5,8
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	45	5,8,9
<b>GRI 406 Lutte contre la discrimination</b>			
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	Il n'y a pas eu de cas de discrimination au cours de l'exercice écoulé.	5,8,16
<b>GRI 413 Communautés locales</b>			
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement	21, 24 - 26, 28-29	
<b>GRI 414 Évaluation sociale des fournisseurs</b>			
414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	37	
414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Il n'y a pas eu d'impacts sociaux négatifs au cours de l'exercice écoulé.	
<b>GRI 416 Santé et sécurité des consommateurs</b>			
416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	20, 23	
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	0	16
<b>GRI 417 Commercialisation et étiquetage</b>			
417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage	23	12
417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	0	16
<b>GRI 419 Conformité socio-économique</b>			
419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	Il n'y a pas eu de pénalités au cours de l'exercice écoulé.	16
<b>Responsabilité produit :</b>			
	CRE8 Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	23	4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13

# ADMINISTRATION



Sidney D. BENS  
Chief Financial Officer



Stéphan SONNEVILLE SA  
Chief Executive Officer



Sven LEMMES  
(pour Weatherlight SA)  
Executive Officer



Laurent COLLIER  
(pour Strat UP SRL)  
Executive Officer



William LERINCKX  
(pour Probatimmo BV)  
Executive Officer

**COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE**

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

**Sidney D. Bens**  
Chief Financial Officer

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

**Sven Lemmes**  
pour Weatherlight SA  
Executive Officer

**William Lerinckx**  
pour Probatimmo BV  
Executive Officer

**COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DU 23 AVRIL 2021**

**Monsieur Frank Donck**  
Président<sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2024

**Stéphan Sonneville SA**  
Administrateur Délégué<sup>(1)</sup>,  
représentée par Monsieur Stéphan Sonneville  
Échéance du mandat : 2022

**Monsieur Christian Delaire**  
Administrateur<sup>(3)</sup>  
Échéance du mandat : 2024

**Investea SRL**  
Administrateur<sup>(3)</sup>  
représentée par Madame Emmanuèle Attout  
Échéance du mandat : 2024

**Luxempart Management SARL**  
Administrateur<sup>(2)</sup>  
représentée par Monsieur Giuseppe Jo Santino  
Échéance du mandat : 2022

**MG Praxis SRL**  
Administrateur<sup>(3)</sup>  
représentée par Madame Michèle Grégoire  
Échéance du mandat : 2024

**Sogestra SRL**  
Administrateur<sup>(3)</sup>  
représentée par Madame Nadine Lemaitre  
Échéance du mandat : 2023

**Monsieur Philippe Vastapane**  
Administrateur<sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2024

**PRINCIPALES FONCTIONS EXERCÉES PAR LES  
ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS**

**Madame Emmanuèle Attout pour Investea SRL**  
Administrateur de Oxurion NV  
Administrateur de Schréder SA  
Administrateur de Eurocommercial Properties NV  
Administrateur de Women on Board ASBL  
Administrateur de AG Insurance SA

**Monsieur Christian Delaire**  
Senior Advisor de Foncière Atland  
Administrateur de Cromwell European REIT  
Administrateur de Covivio

**Monsieur Frank Donck**  
Administrateur Délégué de 3D NV

**Madame Michèle Grégoire pour MG Praxis SRL**  
Avocate à la Cour de cassation,  
Professeure et Présidente du Centre de droit  
privé à l'Université Libre de Bruxelles

**Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra SRL**  
Présidente du Conseil d'Administration  
de l'hôpital Erasme  
Administrateur d'Orange Belgium SA  
Administrateur de la Fondation de l'ULB

**Monsieur Giuseppe Jo Santino pour  
Luxempart Management SARL**  
Membre du Comité de Direction de Luxempart SA

**Monsieur Philippe Vastapane**  
Président du Conseil de Alva SA

**COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT**

**Investea SRL**  
représentée par Madame Emmanuèle Attout,  
Présidente

**Monsieur Frank Donck**  
Membre

**Monsieur Philippe Vastapane**  
Membre

**Luxempart Management SARL**  
représentée par Monsieur Giuseppe Jo Santino,  
Membre

**DSD Associates Audit & Advies BV**  
représentée par Monsieur David De Schacht,  
Auditeur Interne

**COMPOSITION DU COMITÉ DE  
NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION**

**Sogestra SRL**  
représentée par Madame Nadine Lemaitre,  
Présidente

**MG Praxis SRL**  
représentée par Madame Michèle Grégoire,  
Membre

**Monsieur Christian Delaire**  
Membre

<sup>(1)</sup> Exécutif / <sup>(2)</sup> Non-exécutif / <sup>(3)</sup> Indépendant

# INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS

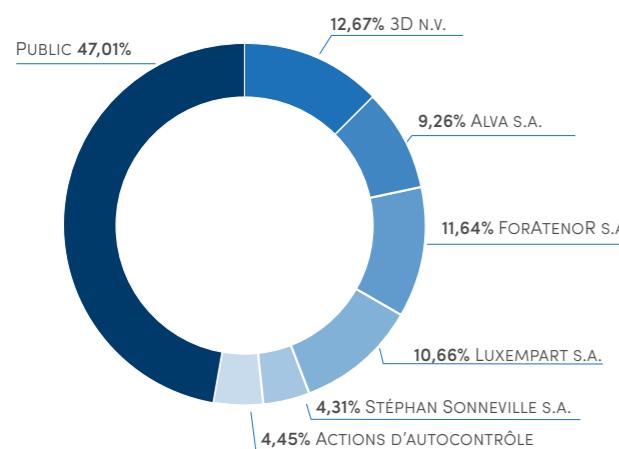
**€ 2,42** dividende brut

**€ 1,694**  
dividende net

NYSDAM  
LA HULPE

**€ 401,21** mio  
capitalisation boursière  
au 31.12.2020



**ACTIONNARIAT AU 31.12.2020****ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE**

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

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

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

activement dans la politique générale et la stratégie du Groupe. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le Groupe. Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers d'une convention d'actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans facilement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans.

En mars 2018, la société SOFINIM NV a cédé sa participation à FORATENOR SA dont l'actionnariat est constitué des groupes 3D, Luxempart, Alva et Stéphan Sonneville SA ainsi que des membres du Comité Exécutif d'ATENOR. Cette société a ratifié la convention d'actionnaires. Elle rassemble 32,79% du capital d'ATENOR portant le flottant à 67,21%\*.

Suite à l'augmentation de capital réalisée le 30 juin 2020, le dénominateur d'ATENOR est passé de 5.631.427 à 7.038.845.

**FORMES DE L'ACTION**

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

**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2020**

La structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	NOMBRE D'ACTIONS	PARTICIPATION %	DONT ACTIONS FAISANT PARTIE DE L'ACTION DE CONCERT*	PARTICIPATION % *
3D NV <sup>(1)</sup>	891,553	12,67	521.437	7,41
ALVA SA <sup>(1)</sup>	651,796	9,26	521.437	7,41
ForAtenoR SA <sup>(1)</sup>	819,456	11,64	592.880	8,42
LUXEMPART SA <sup>(1)</sup>	750,309	10,66	521.437	7,41
Stéphan SONNEVILLE SA <sup>(1)(2)</sup>	303,637	4,31	150.500	2,14
<b>Sous-total</b>	<b>3.416.751</b>	<b>48,54</b>	<b>2.307.691</b>	<b>32,79</b>
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313.427	4,45		
Public	3.308.667	47,01		
<b>Total</b>	<b>7.038.845</b>	<b>100,00</b>		

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires

(2) Administrateur Délegué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville

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

**COTATION BOURSIÈRE**

Marché	continu
Cotation	Euronext Brussels
Action ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Nombre total de titres conférant le droit de vote	7.038.845
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	7.038.845
Cotation de l'action au 31 décembre 2020	€ 57,00

**ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET LIQUIDITÉ DU TITRE - COURS DE BOURSE DE 2016 À 2020**

Nombre de titres au 31 décembre 2020: 7.038.845

	2016	2017	2018	2019	2020
Cours maximum (€)	47,00	50,50	53,20	77,80	<b>72,31</b>
Cours minimum (€)	40,57	44,65	46,00	51,80	<b>51,40</b>
Cours au 31 décembre (€)	45,51	47,00	51,00	72,20	<b>57,00</b>
Volumes journaliers moyens	2.483	1.840	1.876	2.759	<b>3.460</b>
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	256,27	264,63	287,18	406,56	<b>401,21</b>

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

ATENOR a poursuivi avec la Banque Degroof-Petercam, officiellement reconnue par Euronext, la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ».

Ce « liquidity provider » est présent de manière permanente dans le carnet d'ordre du marché et agit tant à la vente qu'à l'achat et ce, en toute indépendance par rapport à l'émetteur.

**DIVIDENDE**

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale du 23 avril 2021 s'élèvera à € 2,42 soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,694 par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 28 avril 2021.

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

Le règlement aux actionnaires nominatifs s'effectuera par virement bancaire à partir du 28 avril 2021.

**MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE\***

26 avril 2021	Détachement de coupon (Ex date)
27 avril 2021	Date d'arrêté (Record date)
28 avril 2021	Date de paiement (Payment date)

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

**AGENDA DE L'ACTIONNAIRE**

23 avril 2021	Assemblée Générale 2020
28 avril 2021	Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)
19 mai 2021	Déclaration intermédiaire premier trimestre 2021
6 septembre 2021	Résultats semestriels 2021
18 novembre 2021	Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2021

# RAPPORT D'ACTIVITÉS ET PROJETS

BAKERSTREET  
BUDAPEST

9 PAYS  
EUROPÉENS

14 VILLES



Bruxelles  
BELGIQUE

# THE ONE

En 2005, ATENOR a acquis l'hôtel « Crowne Plaza Brussels Europa », implanté rue de la Loi, et a ensuite acheté la parcelle voisine afin de rendre possible le développement d'un grand ensemble immobilier de bureaux, logements et commerces.

THE ONE est un projet mixte situé à l'angle de la rue de Lalaing, de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de la Loi à Bruxelles. Il s'agit de la première réalisation concrète dans le cadre du PUL (Paysage Urbain Loi), ambition urbanistique portée par la Région de Bruxelles-Capitale en bonne intelligence avec la Commission européenne. Le PUL vise à promouvoir la visibilité internationale de Bruxelles via la promotion de bureaux de qualité, et à offrir un caractère humain et attractif au quartier européen en y favorisant la place du piéton et la construction de logements.

Afin d'assurer une grande qualité architecturale, ATENOR a fait appel au bureau d'architecture B2Ai qui a proposé le concept précurseur et unique d'une tour à mixité horizontale composée de logements, bureaux et commerces.

Après obtention du permis d'urbanisme en novembre 2014, la construction de cet ensemble

véritablement positionné « sur » la station de métro Maelbeek a démarré en août 2015. Les deux tours, THE ONE OFFICE et THE ONE ESTATE ont été réceptionnées début 2019.

THE ONE OFFICE offre une surface de 29.500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis dans une tour de 94 m de hauteur. De son système d'éclairage intelligent par détection de présence en fonction de la luminosité, à la qualité de la façade et l'installation de machines adiabatiques, THE ONE OFFICE est un symbole d'innovation et de qualités environnementales au cœur du quartier européen.

Fin 2018, la société The One Office SA, propriétaire de la tour de bureaux a été cédée à la société d'investissement allemande, Deka Immobilien Investment GmbH. Responsable de la location, ATENOR annonçait en juin 2020 la signature de la convention d'usufruit sur l'immeuble de bureau avec l'OIB, « L'Office pour les infrastructures et la logistique à Bruxelles » de la Commission européenne. L'usufruit porte sur une durée de 18 ans et a été conclu aux conditions de marché compte tenu des spécificités de l'immeuble et du preneur. La période de 18 ans débutera lorsque les travaux d'aménagements spécifiques auront été réceptionnés.

THE ONE ESTATE, la partie résidentielle du projet, offrant 97 logements orientés côté sud et disposant pour la plupart d'une terrasse ou d'un balcon, a elle aussi remporté un véritable succès commercial. Fin 2019, la totalité des logements appartenant à The One Estate SA étaient vendus ainsi que les deux commerces du rez-de-chaussée situé rue Jacques de Lalaing.

Vendue à 100%, la tour mixte « THE ONE » représente un projet emblématique pour ATENOR qui confirme une fois de plus sa volonté de contribuer au positionnement ambitieux du quartier européen, fortement prisé au niveau international.



ARRÊT DE BUS À 50 M



MÉTRO À 50 M



GARE DE BRUXELLES SCHUMAN À 100 M



PARC DU CINQUANTENAIRE À 600 M



PARC ROYAL À 800 M

Bruxelles  
BELGIQUE

# REALEX

En octobre 2016, ATENOR a étendu ses investissements au cœur du quartier européen et a acquis 90% de la société Luxlex qui, au travers des sociétés Leaselex et Freelex, détenait le projet REALEX.

REALEX dispose d'une localisation stratégique sur la rue de la Loi, au cœur du quartier européen de Bruxelles, à deux pas du Berlaymont où siège la Commission européenne. Ce projet bénéficie de permis d'urbanisme et d'environnement autorisant la construction d'un immeuble présentant une hauteur de 114 m et développant une surface de l'ordre de 44.700 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces.

Cette acquisition fut complétée en mars 2017 par l'achat de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct par Immo Silex, filiale d'ATENOR. Tous deux situés sur la rue de la Loi en prolongement du terrain de REALEX, ces investissements ont permis d'augmenter la superficie du site et d'étudier une version améliorée du projet REALEX.



ARRÊT DE BUS À 50 M



MÉTRO À 50 M



GARE DE BRUXELLES SCHUMAN À 100 M



PARC DU CINQUANTENAIRE À 600 M



PARC ROYAL À 800 M



BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES

**Situation**

Rue de la Loi et Chaussée d'Etterbeek, Bruxelles, Belgique

**Projet**Ensemble mixte : commerces (550 m<sup>2</sup>), logements (9.750 m<sup>2</sup>) et bureaux (29.500 m<sup>2</sup>)**Propriétaires**

The One Office SA (100% Deka Immobilien Investment GmbH) et The One Estate SA (100% ATENOR SA)

**Architecte**

B2Ai

**Début des travaux**

Août 2015

**Fin des travaux**1<sup>er</sup> trimestre 2019**Situation**

Rue de la Loi 91-105, Bruxelles, Belgique

**Projet**Ensemble mixte (58.400 m<sup>2</sup>) : centre de conférences, bureaux, commerces, équipement d'intérêt collectif**Propriétaires**

Freelex SRL, Leaselex SRL et Immo Silex SA (90% ATENOR SA et 10% Kingslex SÀRL)

**Architectes**

Assar Architects

**Début des travaux**

2021

**Fin des travaux**

2025

Bruxelles  
BELGIQUE

# CITY DOX

En 2011, ATENOR a acquis la société « Immobilière de la Petite Île », propriétaire de bâtiments industriels à Anderlecht, et a relevé le défi de participer à la mutation de la « zone du Canal Bruxelles-Charleroi ».

Situé en entrée de ville, le nouveau quartier CITY DOX jouit d'une localisation stratégique, à proximité du Ring de Bruxelles et à 5 minutes de la gare du Midi.

Ce nouvel îlot comptera environ 150.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtiments, dont plus de 900 logements, une maison de repos, des commerces, des Services Intégrés aux Entreprises (SIE), une école et des espaces d'activités productives. L'ensemble de ces fonctions prendront place dans un cadre verdoyant constitué de jardins et espaces verts.

CITY DOX se divise en plusieurs phases.

**La première phase** concerne le développement de 93 logements, 71 unités résidentielles avec espaces partagés (baptisé City Side), plus de 9.000 m<sup>2</sup> de SIE et une maison de repos. Les permis ont été obtenus en août 2015 et les travaux se sont achevés fin 2018. La commercialisation des appartements est un véritable succès et affiche à début 2021 un taux de vente de 100% pour les logements et de 75% pour les unités résidentielles de City Side.

La maison de repos, dont l'exploitation est confiée à Home Sebrechts NV, a été finalisée en mai 2018. Dans la foulée, la société Senior Island SA (100% d'ATENOR), propriétaire de la maison de repos, a été cédée à l'investisseur institutionnel belge, Federale Real Estate Investment Management SA.

La commercialisation locative des SIE se poursuit et est portée début 2021 à un taux d'occupation de 65%. CITY DOX accueille des locataires de renom tels IWG (ex Regus) et Unilever. Cet immeuble de 8.148m<sup>2</sup> a été vendu fin 2019 à la compagnie d'assurance Ethias SA.

**La deuxième phase** concerne le développement du lot 3 dont le permis de lotir a été obtenu en juillet 2018. Le permis d'urbanisme a lui été obtenu en janvier 2019, permettant un démarrage des travaux en août 2019. Ce lot comprend 181 logements (dont 99 en



ARRÊT DE BUS À 10 M



PARC ROYAL À 800 M



GARE DU MIDI À 1,1 KM



MÉTRO À 1,1 KM



LE LONG DU CANAL

BRUXELLES-CHARLEROI



BORNES DE RECHARGE POUR

VOITURES ÉLECTRIQUES

partenariat avec Citydev) ainsi que 7.300 m<sup>2</sup> de SIE et 3.200 m<sup>2</sup> d'Activités Productives. La livraison est prévue pour 2022. Cette nouvelle phase rencontre à nouveau un franc succès commercial avec 100% des appartements vendus, plus d'un an avant leur livraison.

**La troisième phase** est allouée au développement du lot 4 qui combinera 171 logements et 2.700 m<sup>2</sup> d'activités productives et pour lequel le bureau d'architecte XDGA a été retenu à l'issue d'un concours architectural initié par ATENOR fin 2019, en partenariat avec le bouwmeester. La demande de permis d'urbanisme est introduite depuis juin 2020 et est en cours d'instruction.

**Les phases suivantes** seront allouées aux développements des lots 5 à 7. En septembre 2020, à l'issue d'un concours d'architecture organisé en partenariat avec le bouwmeester, l'association B-architecten & B-bis architecten + VELD a été sélectionnée pour le développement du lot 7, qui combinera logements et commerces ainsi que la construction d'une école en compensation des charges d'urbanisme liées au projet.

En 2020, ATENOR a également obtenu le Permis Voies pour l'ensemble du site et, dans la foulée, a réalisé les travaux de la rue de la Filature, entretemps rétrocédée à la Commune, ainsi que les travaux du parc au cœur du site en vue d'une rétrocession début 2021.

**Situation**

Boulevard Industriel, rue de la Petite Île, rue du Développement et Digue du Canal, Anderlecht, Belgique

**Projet**

Ensemble mixte : résidentiel, services intégrés aux entreprises, commerces, activités productives, maison de repos, école

**Propriétaires**

Immobilière de la Petite Île SA (100% ATENOR SA), Senior Island SA (Home Sebrechts), Rest Island SA (100% ATENOR SA)

**Architectes**

Architectes Associés SRL, Etau Architects, DDS+, Stein Van Rossem et XDGA

**Début des travaux**

2016

**Fin des travaux**

2025

Bruxelles  
BELGIQUE

# VICTOR

Situé face à la gare du Midi, en bordure de la future Esplanade de l'Europe, le projet VICTOR s'intègrera au cœur d'un quartier en profonde mutation. Par sa localisation unique et ses qualités architecturales indéniables, VICTOR sera le symbole par excellence d'un nouveau mode de vie dynamique, urbain et durable.

Développé par le promoteur IMMOANGE (partenariat entre ATENOR et BPI Real Estate Belgium), le projet VICTOR a connu plusieurs formes proposées aux instances concernées. Alors que ce projet avait été repris dans la déclaration gouvernementale du précédent Gouvernement, l'année 2020 a marqué un tournant important dans son développement. En intégrant les récents desiderata politiques et administratifs, le nouveau projet propose aujourd'hui un ensemble qui s'inscrit sobrement et qualitativement dans le contexte urbain existant.

Quoique toujours convaincu de l'utilité de densifier (notamment par le développement de tours) les surfaces de bureaux aux alentours des nœuds de transport en commun, le promoteur IMMOANGE propose une alternative bureau avant-gardiste dans un quartier où la mixité est déjà assurée. L'accent est mis sur les lieux flexibles et modulables, avec une haute valeur environnementale et sociale. Ces éléments amènent à poser un regard neuf sur le développement du site VICTOR.

Ainsi, le projet a été revu pour un total d'environ 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et équipement. La nouvelle proposition développe un Campus horizontal, lié aux activités urbaines voisines. Imaginer ce développement a permis d'appliquer concrètement les réflexions



GARE DU MIDI À 50 M



MÉTRO À 50 M



ARRÊT DE BUS À 100 M



CENTRE VILLE DE BRUXELLES

À 1,8 KM



PARC DE BRUXELLES

À 3 KM

**Situation**

Rue Blérot, Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique

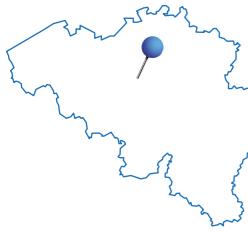
**Projet**Ensemble mixte : bureaux (42.000 m<sup>2</sup>), commerces/équipements (3.000 m<sup>2</sup>)**Propriétaires**

Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA et Victor Spaak SA

**Co-actionnaire**

BPI (50%)

**Début des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2022**Fin des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Bruxelles  
BELGIQUE

## CENTRE DE COMMUNICATION NORD

En avril 2019, ATENOR, AG Real Estate et AXA IM ont conclu un accord de partenariat afin de développer conjointement un projet de grande ampleur en Région de Bruxelles-Capitale. Cet accord envisage le développement d'un projet mixte de bureaux, de logements, de commerces et d'équipements ainsi qu'un hub de mobilité sur le site du CCN, adjacent à la Gare du Nord.

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

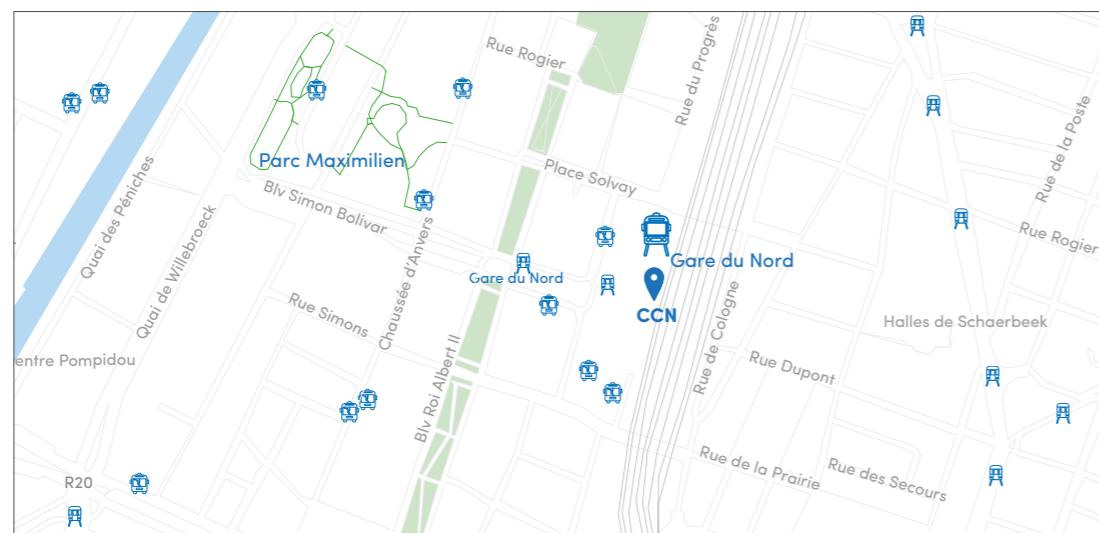
De par sa localisation, le CCN bénéficie d'une connexion exceptionnelle au hub de transports en commun puisqu'il dispose d'une gare de bus intégrée et d'un accès direct à la Gare du Nord et au métro.

L'association pluridisciplinaire et internationale Architectes Assoc+, Multiple et TVK a été désignée en tant qu'architecte-urbaniste responsable du développement. Leur proposition s'appuie sur une analyse minutieuse des particularités des lieux et vise à assurer d'une part une cohérence dans la mixité du projet et d'autre part une connectivité maximale entre tous les moyens de transport qui y sont concentrés (transports publics, mobilité partagée, mobilité douce et traditionnelle).

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

Respectant des critères stricts de durabilité et de confort, le projet devrait obtenir les certifications « BREEAM » Excellent » et WELL « Gold ». Une analyse approfondie sera également menée afin d'améliorer l'aménagement paysager et écologique du site. Le projet pourrait comprendre entre autres des espaces verts, un potager urbain et des toitures vertes.

L'équipe d'architectes et d'urbanistes s'est déjà mise au travail en vue de livrer ce projet d'envergure dans les meilleurs délais. Une première demande de permis pour la déconstruction du bâtiment existant a été introduite en été 2020 et sera suivie par l'introduction d'une demande de permis de construction au printemps 2021. Les travaux de déconstruction pourraient débuter en 2021 après le départ du Service public régional de Bruxelles (SPRB) qui occupe les lieux jusqu'en avril 2021.

**Situation**

Centre de Communication Nord (CCN), Bruxelles, Belgique

**Projet**Ensemble mixte (130.000 m<sup>2</sup>): bureaux, commerces, logements, équipements et hub de mobilité**Propriétaires**

ATENOR SA, AXA IM et AG Real Estate

**Architectes**

Architectes Assoc+, TVK, Multiple

**Début des travaux**

2021

**Fin des travaux**

2027

Bruxelles  
BELGIQUE

## BEAULIEU

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

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

Les deux immeubles acquis par ATENOR, d'une surface totale de 24.500 m<sup>2</sup>, datent de 1993 et sont inscrits dans le périmètre du projet de PAD Herrmann-Debroux, actuellement en cours d'instruction. Par cette intervention urbanistique, l'autorité publique vise à renforcer la cohérence et la qualité de vie d'une entrée de ville de première importance.

Lors de leur acquisition par ATENOR, les immeubles de L'Espace Beaulieu étaient d'ores et déjà occupés par la Commission européenne. En décembre 2020, ATENOR annonçait la prolongation de la convention d'usufruit entre ATENOR SA et l'Union Européenne portant sur deux des trois immeubles de l'Espace Beaulieu. L'usufruit, devant initialement venir à expiration le 31 décembre 2020, est prolongé pour une période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021. La Commission européenne aura cependant la faculté de prolonger unilatéralement l'usufruit pour une période supplémentaire de 6 mois jusqu'au 30 juin 2022.



GARE DU MIDI À 50 M



MÉTRO À 50 M



ARRÊT DE BUS À 100 M



ÉTANGS DES PÉCHERIES À 500 M



CENTRE VILLE DE BRUXELLES À 1,8 KM



PARC DE BRUXELLES À 3 KM



BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES



Notoirement obsolètes, les immeubles nécessiteront d'importants travaux de rénovation et ont fait l'objet d'une étude conjointe par ATENOR et AG Real Estate afin de déterminer la meilleure alternative économique et environnementale en vue de leur redéveloppement. Celui-ci se voudra respectueux de leur architecture de style postmoderne dont ils sont un témoin inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Une demande de permis d'urbanisme et d'environnement portant sur cet ensemble a été déposée conjointement dans ce sens par ATENOR et AG Real Estate en décembre 2020.

Avec pour objectif un immeuble sans consommation d'énergie fossile, le projet BEAULIEU atteindra la performance « Nearly Zero Energy » et respectera les critères de la réglementation PEB les plus stricts, limitant ainsi son bilan carbone à long terme au strict minimum. Il sera certifié BREEAM « Excellent » et respectera les exigences de la certification WELL. Le projet prévoit entre autres la mise en œuvre d'une installation de géothermie, l'installation de panneaux photovoltaïques, le développement d'un espace vert de 5.000 m<sup>2</sup> et l'implantation de toitures vertes.

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

**Situation**

Avenue Beaulieu 5-7-9-11, Auderghem, Bruxelles, Belgique

**Projet**Bâtiment de bureaux (24.500 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

ATENOR SA

**Architecte**

Atelier d'Architecture de Genval

**Début des travaux**

2023

**Fin des travaux**

2025

Deinze



## DE MOLENS

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



ARRÊT DE BUS

À 300 M



CENTRE VILLE DE DEINZE

À 400 M



GARE DE DEINZE

À 3 KM



LE LONG DE LA LYS

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

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

En concertation avec la ville de Deinze, 3D Real Estate et ATENOR prévoient d'y développer un projet de haute qualité répondant aux attentes de la ville et de ses habitants. Ce site industriel, composé actuellement entièrement de pavés, sera transformé en un projet mixte de 32.150 m<sup>2</sup> accompagné d'un parc public vert de plus de

**Situation**

Tolpoortstraat 40, Deinze, Belgique

**Projet**Projet mixte : logements (29.450 m<sup>2</sup>), commerces (2.700 m<sup>2</sup>) et fonctions complémentaires**Propriétaires**

Dossche Immo SA (50% ATENOR SA – 50% 3D Real Estate NV)

**Architecte**

Reiulf Ramstad Architects, URA et B2Ai

**Début des travaux**1<sup>er</sup> trimestre 2021**Fin des travaux**1<sup>er</sup> trimestre 2025

La Hulpe



## LES BERGES DE L'ARGENTINE

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



GARE DE LA HULPE

À 300 M



CENTRE VILLE DE LA HULPE

À 500 M



PARC DU DOMAINE SOLVAY

À 1 KM



EN FACE DU GRAND ÉTANG

DE LA HULPE



BORDÉ PAR UNE ZONE

NATURA 2000

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

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

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

La première phase du projet consistait à préserver et réhabiliter le remarquable bâtiment historique à front de rue pour y installer des bureaux, 4 logements et un parking arrière souterrain. Ce sont ainsi 4.250 m<sup>2</sup> d'espaces flexibles et modulables qui sont offerts aux entreprises à la

recherche d'un cadre de travail vert, atypique et qualitatif. Les travaux de cette première phase ont été réceptionnés en mars 2019 et le bâtiment héberge d'ores et déjà de nombreux locataires.

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

Ce projet commun, en cours d'étude, consiste à réhabiliter intégralement le solde de la friche industrielle et son terrain adjacent en y développant environ 22.000 m<sup>2</sup> de logements, 5.000 m<sup>2</sup> d'accueil seniors et quelques professions libérales, au cœur d'un parc verdurisé. A cet égard, la demande de Permis Unique sera introduite au printemps 2021.

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

**Situation**

Rue François Dubois 2, La Hulpe, Belgique

**Projet**Projet mixte : logements (±22.000 m<sup>2</sup>), accueil seniors (±5.000 m<sup>2</sup>), professions libérales (±400 m<sup>2</sup>) et bureaux (4.250 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

ATENOR SA et Immobilière du Cerf

**Architectes**

MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU

**Début des travaux (phase 1)**3<sup>ème</sup> trimestre 2017**Fin des travaux (phase 2)**

Fin 2024



## NYSDAM OFFICE PARK

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

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

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

Le NYSDAM OFFICE PARK offre plus de 15.600 m<sup>2</sup> de bureaux et est constitué de 2 ailes de 6 et 7 étages qui surplombent un rez-de-chaussée commun. Il est l'exemple par excellence d'un immeuble équipé pour répondre aux exigences

des entreprises d'aujourd'hui. Il propose des salles de détente, une salle de fitness ainsi qu'une conciergerie qui offre une multitude de services. Le rez-de-chaussée, aménagé en un vaste espace de co-working, accueille « BUZZYNEST », un incubateur d'entreprises qui apporte son aide et ses conseils aux jeunes start-up qui se lancent dans le secteur digital.

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

Fin 2020, le NYSDAM OFFICE PARK affichait un taux de location de 100% et hébergeait des locataires de renom tels que BDO, IMERYS, TAKTIK, UNIFIED POST, STANTEC et ATENOR.



CENTRE VILLE DE LA HULPE  
À 500 M



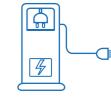
CHÂTEAU DE LA HULPE  
À 2 KM



GARE DE LA HULPE  
À 2,4 KM



AU CŒUR DU PARC  
DU DOMAINE SOLVAY



BORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES



## AU FIL DES GRANDS PRES

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



ARRÊT DE BUS  
À 200 M



GARE DE MONS  
À 300 M



PARC DE JONQUOY  
À 1,2 KM



CENTRE VILLE DE MONS  
À 1,2 KM



Quartiers  
Durables



NZEB

Nearly Zero Energy Buildings

AU FIL DES GRANDS PRÉS est stratégiquement implanté, dans un quartier en profonde mutation situé en face de la galerie commerciale des Grands Prés. Le site se trouve près du complexe cinématographique Imagix, du hall d'exposition Mons Expo et du centre de congrès dessiné par l'architecte Daniel Libeskind. Le projet est également proche de la nouvelle gare en construction, sous la supervision de l'architecte Calatrava, qui servira de passerelle entre ce nouveau quartier et le centre historique de Mons. ATENOR a fait appel aux bureaux d'architecture DDS-Partners, H&V Architecture et A2M, au paysagiste Laurent Miers, ainsi qu'au bureau d'urbanisme JNC International pour proposer un projet de parc résidentiel, comprenant également des bureaux.

Le projet se divise en deux zones qui seront développées en deux phases différentes.

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

La deuxième phase porte sur le développement de plus de 14.600 m<sup>2</sup> de bureaux et d'environ 350 appartements. Le Permis pour la partie bureaux du projet a été délivré en novembre 2019. Les 3 premiers bâtiments de logement sont en cours de conception.

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

Une attention particulière a également été accordée à l'environnement et aux espaces verts. AU FIL DES GRANDS PRÉS offrira plus de 20.000 m<sup>2</sup> de parc paysager abondamment planté d'arbres à haute tige. Afin d'améliorer la biodiversité et assurer un maillage écologique, une haie vive traversera le site. Un verger et des espèces mellifères compléteront les espaces réservés aux potagers.

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

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



### Situation

Site des Grands Prés, quartier de la future gare « Calatrava », Mons, Belgique

### Projet

Projet mixte : logements (58.000 m<sup>2</sup>) et bureaux (14.600 m<sup>2</sup>)

### Propriétaire

Mons Properties SA (100 % ATENOR SA)

### Architectes

H & V (phase 1), DDS & Partners et A2M

### Urbaniste

JNC International

### Paysagistes

JNC International et Laurent Miers

### Début des travaux

Février 2015 (phase 1)

### Fin des travaux

2020 (phase 1)

### Phase 2

En cours



## THE STAGE

En juillet 2020, ATENOR a fait son entrée sur le marché hollandais en signant un accord portant sur l'acquisition de 50% des actions de la société néerlandaise TBMB, détenant les droits de propriété et de développement d'un ambitieux projet à La Haye (Pays-Bas).

Finalisée en décembre 2020, l'acquisition de 50% des actions de la société TBMB a permis à ATENOR de faire ses premiers pas au Pays-Bas, et plus précisément à La Haye. La société TBMB détient les droits de propriété et les droits de développement de l'ambitieux projet THE STAGE situé au coin des rues Verheeskade et Lulofstraat.

Le projet comprend la démolition des bâtiments obsolètes existants et la construction d'un nouvel immeuble résidentiel d'environ 56.450 m<sup>2</sup>. Le projet devrait proposer 520 logements pour étudiants et 387 appartements, le tout complété par un rez-de-chaussée commercial. Le permis est attendu pour 2021.

En parallèle, ATENOR et les sociétés Ten Brinke Vastgoedontwikkeling et Myb ont créé la société de projet Laakhaven Verheeskade II BV dont ATENOR détiendra 50% des actions.



- GARE DE LA HAYE - HS À 2 KM
- PARC DES BURGH À 2,5 KM
- CENTRE VILLE DE LA HAYE À 2,6 KM
- CENTRAL INNOVATION DISTRICT À 3,2 KM



LE LONG DU LAAKHAVEN



LE LONG DU LAAKHAVEN

Situation	Verheeskade 105, 107, 187-197, La Haye, Pays-Bas
Projet	Projet mixte : logements (53.650 m <sup>2</sup> ) et commerces (2.800 m <sup>2</sup> )
Propriétaires	Verheeskade I TBMB (50% ATENOR SA)
Architectes	Vakwerk Architecten
Début des travaux	1 <sup>er</sup> trimestre 2022
Fin des travaux	3 <sup>eme</sup> trimestre 2025



## VERHEESKADE II

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

En parallèle au développement du projet THE STAGE, ATENOR et les sociétés Ten Brinke Vastgoedontwikkeling et Myb ont créé la société de projet Laakhaven Verheeskade II BV. Cette société a repris les droits de propriété et les droits de développement de plusieurs propriétaires adjacents au projet THE STAGE qui seront alloués au développement du projet VERHEESKADE II. ATENOR détiendra 50% des actions de cette société.

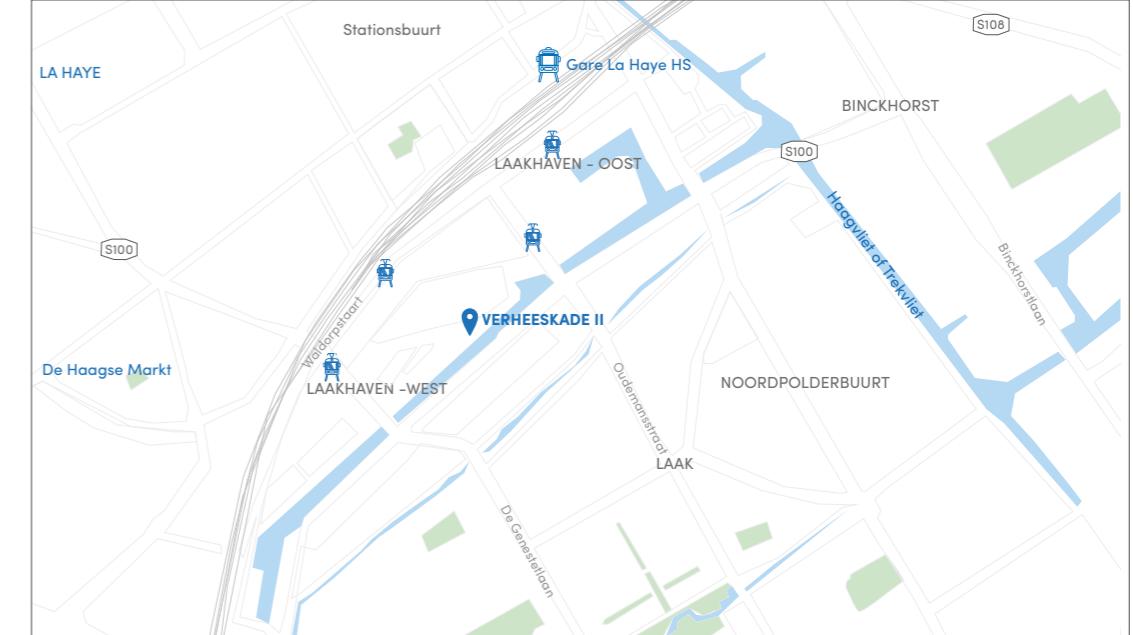
Cette extension du projet sur la rue Verheeskade comprend la démolition des bâtiments obsolètes et offre un potentiel de développement supplémentaire de plus de 100.000 m<sup>2</sup> hors sol dont une surface principalement résidentielle et un socle animé par des fonctions mixtes.

Avec les projets THE STAGE et VERHEESKADE II, ce seront au total plus de 153.000 m<sup>2</sup> qui seront développés sur la rue Verheeskade.

- GARE DE LA HAYE - HS À 2 KM
- PARC DES BURGH À 2,5 KM
- CENTRE VILLE DE LA HAYE À 2,6 KM



LE LONG DU LAAKHAVEN



Situation	Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, La Haye, Pays-Bas
Projet	Projet mixte : logements (plus de 100.000 m <sup>2</sup> ) et commerces (15.000 m <sup>2</sup> )
Propriétaires	Laakhaven Verheeskade II BV (50% ATENOR SA)
Architectes	Vakwerk Architecten (masterplan)
Début des travaux	1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Fin des travaux	4 <sup>eme</sup> trimestre 2027

**Belval**  
GRAND-DUCHÉ DE  
LUXEMBOURG



UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG  
À 750 M

CENTRE COMMERCIAL BELVAL  
PLAZA À 600 M

GARE DE BELVAL  
À 1 KM

PARC DE BELVAL  
À 1 KM

BORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

## TWIST

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

Après le succès rencontré par le projet NAOS (livré en juillet 2019), ATENOR souhaitait confirmer son implantation à Belval en acquérant un deuxième terrain dans cette zone en pleine mutation. Ce nouveau projet concerne la construction d'un immeuble mixte de 15.050 m<sup>2</sup> comprenant des bureaux, des logements, des commerces ainsi que des emplacements de parking en sous-sol.

Le projet TWIST contribue à animer l'ancienne friche industrielle pour en faire un quartier urbain dynamique et porteur d'avenir.

Conçu par le bureau Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes à Luxembourg, TWIST répond parfaitement aux objectifs du concours en termes de mixité, d'autonomie des fonctions, de pluralité sociale mais également de durabilité. TWIST vise notamment l'obtention des certifications BREEAM « Excellent » et WELL « Gold Ready ».

Le projet est agencé en forme d'îlot avec un

socle de commerces et bureaux sur lequel viendra s'ériger un immeuble résidentiel de 9 étages d'un côté et un immeuble de bureaux de 5 étages, de l'autre. Deux jardins accessibles seront également aménagés sur le toit de l'immeuble résidentiel et sur celui du commerce. TWIST apportera une attention particulière à la valeur écologique du site lors de l'aménagement paysager. Le projet prévoit entre autres la création de plus de 400 m<sup>2</sup> d'espaces verts ainsi qu'une toiture verte extensives de 1.100 m<sup>2</sup>.

Le permis de construire définitif a été obtenu en août 2020, permettant le démarrage des travaux de construction. La livraison du projet est prévue pour le quatrième trimestre 2023.

TWIST marque clairement la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovateurs et d'envergure sur le site de Belval en collaboration avec AGORA, en charge du développement urbain de ce nouveau quartier.



**Situation**

Boulevard du Jazz, Boulevard de la Recherche, Belvaux (Sanem), Grand-Duché de Luxembourg

**Projet**

Projet mixte : bureaux (10.100 m<sup>2</sup>), logements (4.200 m<sup>2</sup>) et commerces (750 m<sup>2</sup>)

**Propriétaire**

ATENOR LUX SA (100% ATENOR SA)

**Architectes**

Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

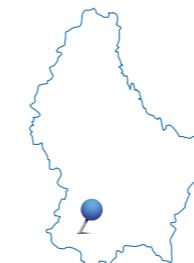
**Début des travaux**

1<sup>er</sup> trimestre 2021

**Fin des travaux**

4<sup>ème</sup> trimestre 2023

**Belval**  
GRAND-DUCHÉ DE  
LUXEMBOURG



UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG  
À 200 M

CENTRE COMMERCIAL BELVAL  
PLAZA À 500 M

GARE DE BELVAL  
À 650 M

PARC DE BELVAL  
À 2 KM

BORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

## SQUARE 42

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

Rebaptisé SQUARE 42 en lien avec sa forme et son implantation, ce troisième projet développé par ATENOR à Belval se trouve dans le voisinage direct des immeubles NAOS (14.000 m<sup>2</sup>) et TWIST (15.060 m<sup>2</sup>). Il prévoit le développement d'un immeuble mixte composé de 20.350 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.250 m<sup>2</sup> de commerces.

La localisation du terrain est à la fois unique et stratégique, il est en effet idéalement situé au carrefour du « main office Boulevard », Porte de France et de la future « main pedestrian shopping Street », médiane du Central Square. Cet environnement dynamique et contemporain permettra à ce nouvel immeuble de bénéficier d'une mixité et d'une diversité des fonctions rassemblées au cœur d'un centre urbain entouré d'un piétonnier et d'espaces verts de qualité.



**Situation**

Porte de France, Boulevard des Lumières, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg

**Projet**

Projet mixte : bureaux (20.350 m<sup>2</sup>) et commerces (1.250 m<sup>2</sup>)

**Propriétaire**

SQUARE 42 SA (100% ATENOR SA)

**Architectes**

A2M et Moreno Architecture

**Début des travaux**

2022

**Fin des travaux**

2024

**Belval**  
GRAND-DUCHÉ DE  
LUXEMBOURG



## PERSPECTIV'

En juillet 2019, ATENOR et TRACOL IMMOBILIER ont signé un accord portant sur le développement d'un projet de l'ordre de 68.000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé à Esch-sur-Alzette. Propriété de LANKEZ FONCIER Sàrl, le terrain se trouve sur le site Lankelz et bénéficie d'une excellente visibilité.

Le projet PERSPECTIV' se situe à la croisée du nouvel axe d'entrée de la ville et de l'autoroute A4, reliant Esch-sur-Alzette à la capitale luxembourgeoise. Grâce à cette localisation stratégique, le site est idéalement desservi par les transports en commun.

Ce projet ambitieux prévoit le développement de 12.800 m<sup>2</sup> de bureaux, 8.000 m<sup>2</sup> de commerces, 38.300 m<sup>2</sup> de logements et 8.500 m<sup>2</sup> alloués à la commune d'Esch-sur-Alzette pour la construction d'espaces publics de qualité et d'infrastructures comprenant un hall sportif et un Musée du sport.

Alors que la partie résidentielle comptabilisera 355 logements, la partie bureaux offrira des espaces innovants équipés des toutes dernières technologies. Les espaces de bureaux seront flexibles et modulables afin de promouvoir la créativité et l'échange de synergies positives entre occupants, mais aussi avec l'ensemble des acteurs présents sur le site. Le projet proposera également une offre diversifiée de commerces, de restauration, d'espaces de loisirs et de détente ainsi que de larges espaces publics extérieurs.

PERSPECTIV' vise l'obtention des certifications BREEAM « Excellent » et WELL « Gold ». Alliant tous les avantages et les commodités des grandes villes, ce projet se veut avant-gardiste.



### Situation

Rue Jos Kieffer, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg

### Projet

Projet mixte : logements (38.300 m<sup>2</sup>), bureaux (12.800 m<sup>2</sup>), commerces (8.000 m<sup>2</sup>) et équipements collectifs (8.500 m<sup>2</sup>)

### Propriétaires

ATENOR LUX SA & Tracol Immobilier SA

### Architectes

Wilmotte & associés et WW+

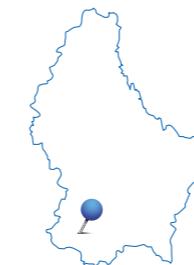
### Début des travaux

4<sup>ème</sup> trimestre 2021

### Fin des travaux

1<sup>er</sup> trimestre 2026

**Belval**  
GRAND-DUCHÉ DE  
LUXEMBOURG



## BUZZ

En novembre 2017, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain dans la zone d'activités « Am Bann » à Leudelange en vue de réaliser un ensemble de bureaux « nouvelle génération » de l'ordre de 16.800 m<sup>2</sup>.

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

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

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

BUZZ dépasse les fonctionnalités classiques

par la création d'espaces dédiés aux services visant à faciliter la vie des occupants, mais aussi des personnes actives sur l'ensemble du site. Le projet répondra également à des critères strictes en terme de durabilité et de confort. Il sera équipé entre autres de panneaux solaires et d'emplacements de recharge pour voitures électriques.

BUZZ vise l'obtention de la certification internationale BREEAM « Very Good » ainsi que l'obtention du label local SECO Comfort. Initié par SECO Luxembourg, ce label vise un meilleur confort pour les travailleurs tout en maintenant les coûts de construction, d'entretien et d'énergie relativement bas.

Le permis de bâti a été délivré en septembre 2018 et les travaux de terrassement ont débuté le 4 avril 2019. Le 26 septembre 2019, la « pose de la première pierre » a été officialisée par la Bourgmestre de la commune de Leudelange.

En décembre 2018, ATENOR a annoncé la conclusion d'un accord en vue de la cession de BUZZ à une société constituée par Fidentia Belux Investments. ATENOR reste responsable de la construction et de la location du projet BUZZ.



### Situation

Rue Jean Fischbach 19-23, Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg

### Projet

Projet mixte : bureaux (16.550 m<sup>2</sup>) et commerces (250 m<sup>2</sup>)

### Propriétaire

Fidentia Belux Investments

### Architectes

AM E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners

### Début des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2019

### Fin des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2021



# COM'UNITY

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

TRAM ET BUS  
AU PIED DU SITEQUARTIER D'AFFAIRES  
LA DÉFENSE À 7 KMFÔRET DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE À  
10 KMBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

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

Lors de son acquisition par ATENOR auprès de Sequano Aménagement, le site disposait d'un permis pour le développement d'une surface de 32.500 m<sup>2</sup>. En novembre 2017, ATENOR a déposé une nouvelle demande de permis afin d'optimiser le bâtiment en termes de développement durable. Celui-ci a été délivré en février 2018 permettant d'augmenter la surface de développement à 33.800 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le projet est réalisé en partenariat avec HRO, société française de Project Management. Au cours de ces 20 dernières années, HRO a développé près de 600.000 m<sup>2</sup> et ce principalement dans le secteur Péri-Défense.

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

COM'UNITY est étudié pour répondre aux nouvelles attentes du monde du travail. Le projet offrira de nombreux services dédiés aux utilisateurs tels qu'un espace cafétéria, une brasserie, un restaurant indépendant, un auditorium de 170 places, des salons à usage dédié au site, une conciergerie, une salle de fitness équipée d'un sauna et d'un hammam, des terrasses accessibles, des espaces verts, des jardins privatisés et 198 places de vélos afin de promouvoir la mobilité douce. Le rez-de-

chaussée de l'immeuble sera également équipé d'un espace pouvant recevoir du public (classé ERP).

COM'UNITY vise l'obtention des certifications internationales BREEAM « Excellent » et WELL V2 « Gold », ainsi que l'obtention de la certification locale HQE (Haute Qualité Environnementale) « Effinergie + RT 2012 - 40% » qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable.

En décembre 2020, ATENOR a effectué, via sa filiale française, une augmentation de capital par incorporation de dette de 40 M € pour son projet COM'UNITY, permettant ainsi de poursuivre son développement.

Les travaux de construction ont débuté en octobre 2018 et la livraison du bâtiment est prévue au cours du troisième trimestre 2021.

Le projet ne manquera pas de capter l'intérêt du marché Péri-Défense pour des immeubles neufs de grande taille, à haute performance énergétique et bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité à des conditions économiques très compétitives. Il offre en outre une sécabilité en lot de 1.000 m<sup>2</sup>.



## Situation

1-3 rue Emile Zola, Bezons (Région parisienne), France

## Projet

Bâtiments de bureaux (33.800 m<sup>2</sup>)

## Propriétaires

BDS une fois SAS (99% ATENOR SA et 1% HRO)

## Architectes

SRA / SOM

## Début des travaux

Octobre 2018

## Fin des travaux

3<sup>ème</sup> trimestre 2021

# U'MAN

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

TRAM ET BUS  
AU PIED DU SITEQUARTIER D'AFFAIRES  
LA DÉFENSE À 7 KMFÔRET DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE À  
10 KMBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

Le projet U'MAN prévoit le développement de 25.450 m<sup>2</sup> de bureaux dont 2.300 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à des services tels qu'un espace cafétéria, un espace de co-working, des salles de réunion, un restaurant haut de gamme, une salle de fitness équipée d'un sauna et d'un hammam ainsi qu'une conciergerie.

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

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



## Situation

Rue Jean Jaurès, Bezons (Région parisienne), France

## Projet

Bâtiments de bureaux (25.450 m<sup>2</sup>)

## Propriétaire

BDS deux fois SAS (100% ATENOR SA)

## Architectes

SRA / SOM

## Début des travaux

3<sup>ème</sup> trimestre 2021

## Fin des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2024



## WELLBE

En mai 2019, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain au centre de Lisbonne, signant ainsi son entrée sur le marché portugais. Ce terrain devrait accueillir le développement d'un projet mixte de bureaux et de commerces d'approximativement 30.000 m<sup>2</sup>.

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

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

Idéalement implanté au cœur de ce nouveau quartier urbain, le projet WELLBE offre une vue imprenable sur le Tage et bénéficie d'excellentes connections en transports en commun (bus, métro et train) en provenance et en direction du centre de Lisbonne et du reste du pays. Il se trouve également à 7 minutes en voiture de l'aéroport international de Lisbonne et à 7 minutes à pied de la gare d'Oriente et du centre commercial Vasco da Gama, l'un des principaux centres commerciaux de la ville.

Soumis à un Plano de Pormenor (Plan d'aménagement détaillé), le projet prévoit le développement d'environ 27.850 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.250 m<sup>2</sup> de commerces ainsi que d'emplacements de parking privés et publics.

TRAM ET BUS  
AU PIED DU SITEPARC CABEÇO DAS ROLAS  
À 100 MLE FLEUVE LE TAGE  
À 500 MCENTRE COMMERCIAL  
CENTRO VASCO DA GAMA  
À 10 MIN. À PIEDBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

<b>Situation</b>	Avenue Mediterrâneo, Avenue Dom João II, Avenue Ulisses et Passeio Báltico, Lisbonne, Portugal
<b>Projet</b>	Projet mixte : bureaux (27.850 m <sup>2</sup> ) et commerces (1.250 m <sup>2</sup> )
<b>Propriétaire</b>	ATENOR SA
<b>Architectes</b>	S+A et A2M
<b>Début des travaux</b>	2021
<b>Fin des travaux</b>	2023

## Düsseldorf

ALLEMAGNE



## AM WEHRHAHN

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

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

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

Le site héberge un supermarché d'environ 700 m<sup>2</sup> loué à « REWE », l'un des leaders du marché en Allemagne, et pour lequel un nouveau bail d'une durée de 15 ans a déjà été signé.

Le projet prévoit la rénovation lourde du supermarché ainsi que la construction de 33 unités résidentielles en surplomb et d'emplacements de parking au sous-sol. Il devrait totaliser 2.900 m<sup>2</sup> de logements et 1.350 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.



AU PIED DU MÉTRO

GARE DE WEHRHAHN  
À 500 MPARC DU PAVILLON HOFGARTEN  
À 1 KMCENTRE VILLE DE DÜSSELDORF  
À 2 KM

## Situation

Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Allemagne

## Projet

Projet mixte : logements (2.900 m<sup>2</sup>) et commerces (1.350 m<sup>2</sup>)

## Propriétaire

Wehrhahn Estate SA (100% ATENOR SA)

## Architectes

Mielke + Scharff Architekten

## Début des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2020

## Fin des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2022

## Düsseldorf

ALLEMAGNE



TRAM ET BUS

À 350 M

LIGNE DE MÉTRO  
U71 HEINRICHSTRÄBE

À 350 M



PARC URBAIN ZOO PARK

À 1 KM

GARE CENTRALE DE  
DÜSSELDORF

À 5 KM



UNIVERSITÉ DE DÜSSELDORF

À 9 KM

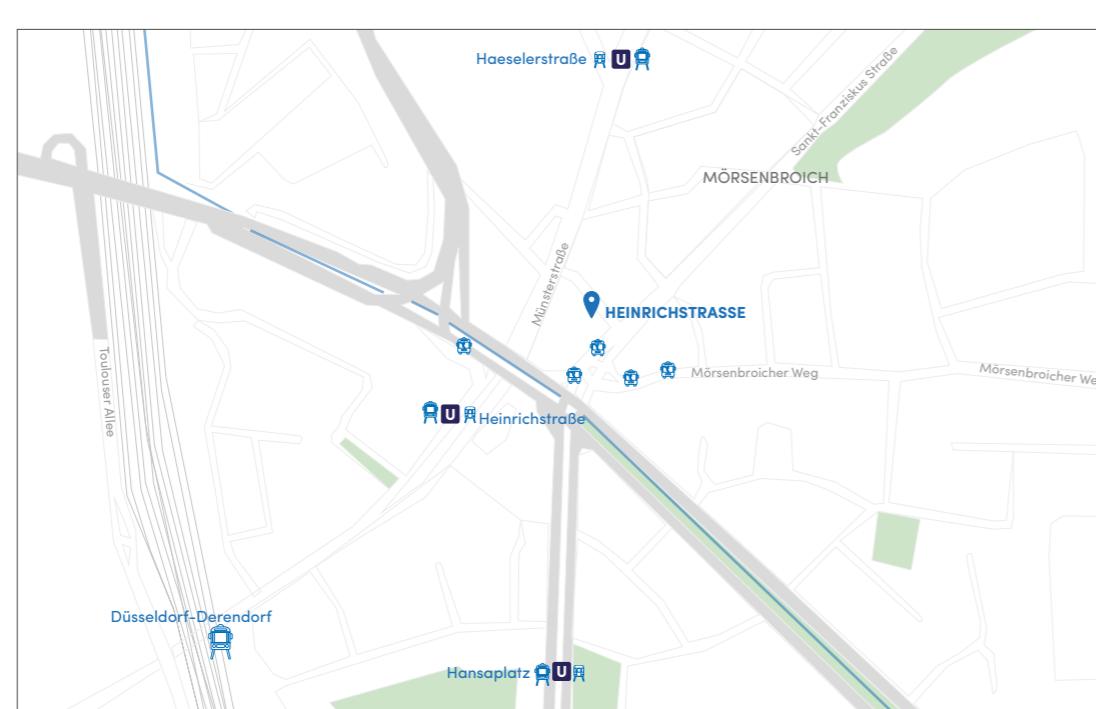
## HEINRICHSTRÄBE

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

Déjà présent à Düsseldorf avec le projet résidentiel AM WEHRHAHN, ATENOR a confirmé son activité sur le marché allemand en faisant l'acquisition d'un nouveau terrain en vue d'y développer un projet de bureaux.

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

ATENOR est fière de pouvoir développer son activité sur le territoire allemand, et plus particulièrement à Düsseldorf. Avec un stock de bureaux de 7,6 millions de m<sup>2</sup> et un take-up annuel de 460.000 m<sup>2</sup> en 2019, Düsseldorf représente le 5<sup>ème</sup> marché d'Allemagne, une place financière d'importance ainsi qu'un centre de l'industrie allemande.



### Situation

Heinrichstraße 169, 40239 Düsseldorf, Allemagne

### Projet

Immeuble de bureaux (14.000 m<sup>2</sup>)

### Propriétaire

NRW Développement SA (100% ATENOR SA)

### Architectes

HPP Architekten

### Début des travaux

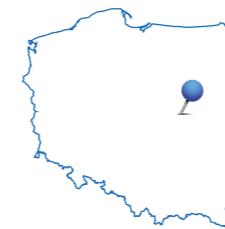
2<sup>ème</sup> trimestre 2022

### Fin des travaux

3<sup>ème</sup> trimestre 2023

## Varsovie

POLOGNE



UNIVERSITÉ DE VARSOVIE

À 120 M

LIGNE DE MÉTRO  
M1 (SLUZEW)

À 800M



GARE DE VARSOVIE-CENTRE

À 8 KM

BORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUESEN FACE DE L'ÉTANG  
SLUŽEWSKI

## LAKESIDE

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

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

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

Le premier bâtiment, connu sous le nom de « UNIVERSITY BUSINESS CENTER I », sera démoli en 2021 et remplacé par un nouvel immeuble de bureaux, plus grand, de classe A qui devrait obtenir les certifications BREEAM « Outstanding » et WELL « Gold ». Cette nouvelle construction sera rebaptisée LAKESIDE en raison de son

emplacement au cœur d'un parc verdoyant et face à un lac.

LAKESIDE proposera une surface locative de 26.500 m<sup>2</sup> de bureaux qui garantira un environnement de travail ouvert et flexible. Celui-ci sera complété par une large gamme d'équipements tels qu'une cantine, un coin café, des installations pour les vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques. Une demande de permis de construire a été déposée en mars 2020. Les travaux devraient débuter courant 2021.

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



### Situation

Szturmowa 2, Varsovie, Pologne

### Projet

Immeuble de bureaux (26.500 m<sup>2</sup>)

### Propriétaire

Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR SA)

### Architecte

Grupa 5

### Début des travaux

2021

### Fin des travaux

2024

Varsovie  
POLOGNE

## UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

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

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

Alors que le premier bâtiment, UNIVERSITY BUSINESS CENTER I, sera démoli et remplacé par un nouvel immeuble de bureaux baptisé LAKESIDE, le deuxième bâtiment a conservé son nom d'origine, à savoir UNIVERSITY BUSINESS CENTER II.

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

Le bâtiment de 19.000 m<sup>2</sup> est actuellement entièrement loué à des locataires réputés tels que Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology, Emerson Process Management et Ashland Ingredients Poland. ATENOR continuera à gérer activement les relations entretenues avec ces locataires afin de maximiser les possibilités de garder certains d'entre eux sur le site après les différentes phases de développement.

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



UNIVERSITÉ DE VARSOVIE

À 120 M



LIGNE DE MÉTRO

M1 (ŚLUŻEW)

À 800 M



GARE DE VARSOVIE-CENTRE

À 8 KM



EN FACE DE L'ÉTANG

ŚLUŻEWSKI

**Situation**

Szturmowa 2A, Varsovie, Pologne

**Projet**Immeuble de bureaux (19.000 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR SA)

Varsovie  
POLOGNE

## FORT 7

En mai 2019, ATENOR a fait l'acquisition d'un terrain d'une taille exceptionnelle, à proximité de l'aéroport Chopin à Varsovie dans l'objectif d'y développer un projet mixte d'environ 250.000 m<sup>2</sup>.

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

L'aménagement des conditions de zonage autorise la construction de plus de 250.000 m<sup>2</sup> qui seront principalement consacrés à l'aménagement de bureaux, logements, hôtels et / ou centres de conférence et de services.

Fin septembre 2019, un concours d'architecture a été lancé pour la conception urbaine du site. A l'issue du concours, le cabinet d'architectes JEMS Architekci a été retenu pour le développement de ce nouveau projet qui se veut le plus multifonctionnel possible avec la mise en place d'une part importante d'unités résidentielles. Le projet FORT 7 devrait obtenir les certifications BREEAM «Excellent» et WELL «Gold».

Le site bénéficie d'un excellent emplacement et est très bien desservi par les transports en commun. Il est situé à proximité de 5 lignes de bus et de la gare routière de l'aéroport. Les deux



STATION DE BUS

À 300 M



GARE DE Orlen

À 850 M



STATION DE MÉTRO

WILANOWSKA OR ŚLUŻEW

À 4,5 KM

**Situation**

Jamesa Gordona Bennetta 12, Varsovie, Pologne

**Projet**Projet mixte : bureaux (220.000 m<sup>2</sup>) et aménagements spécifiques (30.000 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

Brookfort Investments sp z.o.o (100% ATENOR SA)

**Architect**

JEMS Architekci

**Début des travaux**

2021

**Fin des travaux**

2029

Budapest  
HONGRIE

# VACI GREENS

VACI GREENS est le premier projet développé par ATENOR à Budapest. Situé le long du boulevard Vaci Ut, ce complexe de bureaux de plus de 120.000 m<sup>2</sup> est rapidement devenu la « success story » du marché hongrois.

VACI GREENS est l'un des mégaprojets les plus importants et les plus réussis à Budapest au cours des 7 dernières années. Avec ce projet d'envergure, ATENOR a agi en tant que précurseur sur le marché hongrois. Tout d'abord en 2011, pour répondre aux défis climatiques, VACI GREENS a été le premier projet de la capitale hongroise à recevoir le certificat BREEAM «Excellent». Ensuite, soucieuse du bien-être de ses occupants, ATENOR a été le premier promoteur à annoncer en 2019 qu'il concevra l'ensemble de ses immeubles en Hongrie selon les critères Access4you, adaptés aux personnes à besoins spécifiques.

Les immeubles VACI GREENS ont également obtenu plusieurs «International Real Estate Awards» et ont remporté, en 2019 et 2020, la Médaille d'Argent dans la catégorie Bureau aux «Prix D'Excellence Awards» de la FIABCI, le concours immobilier le plus prestigieux au monde.

VACI GREENS est composé de 6 bâtiments: Les immeubles de bureaux VACI GREENS «A», «B», «C», «E» et «F» ont été conçus par TIBA Architect Studio et le bâtiment «D» a été conçu par Vikár et Lukács Architect Studio.

En février 2017, le premier bâtiment (VACI GREENS A) a été vendu à un groupe d'investisseurs hongrois. Achevé en septembre 2013, le bâtiment est loué à 100% à diverses entreprises internationales.

Le deuxième bâtiment (VACI GREENS C), achevé en juin 2015, est loué à 100% à General Electric. En décembre 2016, ce bâtiment a été vendu au fonds d'investissement tchèque ZFP realitni, géré par ZFP Investments.

Le troisième bâtiment (VACI GREENS B), dont la construction a été achevée en mars 2016, a été vendu un an plus tard au fonds immobilier hongrois OTP Prime Ingatlán befektetési Alap et est également loué à 100%.

Le quatrième bâtiment (VACI GREENS D) a été livré au premier trimestre 2018 et est loué à 100% à des locataires renommés tels qu'Unilever, Aon et Atos ainsi qu'à la division European Business Service Center de Ford. Ce bâtiment a également été vendu à un fonds privé hongrois.

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

Le cinquième bâtiment (VACI GREENS E), livré en octobre 2020, a été vendu en 2020 à un fonds privé hongrois, avec pour mission de le louer. 40% sont déjà loués à de grandes sociétés de développement informatique et de logiciels ainsi qu'à des commerces de proximité.

Enfin, le sixième immeuble (VACI GREENS F), livré en mai 2020, est déjà loué à 73%. En novembre 2020, ATENOR a conclu un contrat de location avec Mazars qui rejoint alors NN Assurances, Sanofi et Intrum Justitia, l'une des plus grandes sociétés internationales de gestion et de recouvrement de créances. Ce succès commercial a été rapidement suivi par la vente de l'immeuble à un fonds immobilier privé hongrois.

La vente de ce dernier immeuble clôture le projet VACI GREENS et confirme la capacité d'ATENOR à livrer des projets de qualité à grande échelle, répondant à la demande des investisseurs locaux mais aussi des locataires internationaux.

Grâce à l'excellente coopération avec les autorités locales, ATENOR a pu continuellement adapter l'ergonomie du projet VACI GREENS aux besoins du marché et en faire un complexe hautement innovant, très réussi et reconnu. ATENOR est fière de clôturer 13 ans de travail dans un cadre aussi solennel. VACI GREENS est un projet phare non seulement en Hongrie, mais également pour l'ensemble du portefeuille d'ATENOR.



MÉTRO

À 120 M



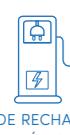
GARE

À 2 KM



ESPACE BOISÉ VAROSLIGET

À 2 KM



BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES



access4you

Budapest  
HONGRIE

# ARENA BUSINESS CAMPUS

Fin août 2017, ATENOR a acquis une parcelle située sur le boulevard Hungària, au centre de la capitale hongroise avec l'objectif d'y développer un campus de quatre immeubles de bureaux totalisant une superficie de plus de 80.000 m<sup>2</sup>.

Le projet ARENA BUSINESS CAMPUS bénéficie d'un très bon emplacement. Il est situé le long du boulevard Hungària, l'une des routes principales de Budapest, reliant le centre-ville à l'aéroport. Le site bénéficie de la proximité immédiate des transports en commun et des commerces relatifs à la fonction de bureaux. Il se trouve à 3 minutes à pied de la station de métro Stadionok et à deux pas du centre commercial Aréna.

Le projet consiste en la construction par phases d'un campus moderne de 4 immeubles de bureaux d'une superficie de 72.650 m<sup>2</sup>, classés catégorie «A +», durables et de qualité exceptionnelle. Le tout sera complété par des espaces commerciaux de qualité.

Conçu comme un véritable petit quartier urbain, ARENA BUSINESS CAMPUS se distingue par son excellence architecturale et son audace. Les immeubles seront reliés entre eux par des ponts piétonniers et des promenades extérieures. Des places extérieures, des zones couvertes et des espaces verts seront également conçus pour favoriser la collaboration, la créativité et la productivité.

Tous les permis de construire des bâtiments A, B, C et D ont été obtenus courant 2018 et les

premiers travaux ont débuté au printemps 2018. Le premier bâtiment de 21.000 m<sup>2</sup> (ARENA BUSINESS CAMPUS Building A) a été livré en avril 2020, permettant l'obtention du permis d'occupation en mai 2020. En parallèle, la construction du deuxième bâtiment (ARENA BUSINESS CAMPUS Building B) se poursuit et s'achèvera au deuxième trimestre 2021. Les travaux ont débuté en octobre 2019.

En septembre 2020, le bâtiment A a obtenu la certification BREEAM «Excellent». À terme, les 4 bâtiments du projet ARENA BUSINESS CAMPUS devraient obtenir cette certification BREEAM «Excellent». Ils sont également conçus pour répondre aux exigences du label hongrois Access4You, qui vise le confort et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à besoins particuliers.

Des contrats de location ont déjà été signés pour des surfaces du bâtiment A, qui annonce un taux de location de 16% à la fin de 2020. En septembre 2020, ATENOR a signé un contrat de location avec Cargill Hongrie, qui a ensuite rejoint les sociétés Costa Coffee et Freshland, et un centre médical. Des négociations sont en cours pour la location d'autres surfaces.



Hungària krt, Budapest, Hongrie

Projet mixte : immeubles de bureaux (72.650 m<sup>2</sup>) et commerces (7.650 m<sup>2</sup>)

Hungaria Greens KFT (100% ATENOR SA)

Vikar &amp; Lukacs

2018

Bâtiment 1 - A : livré en mai 2020

Bâtiment 3 - C : livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022Bâtiment 2 - B : livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021Bâtiment 4 - D : livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

Situation

Vaci út, Budapest, Hongrie

Projet

Complexe de bureaux de 6 bâtiments indépendants

Propriétaire

City Tower KFT (100 % ATENOR SA) pour les immeubles E et F

Architectes

TIBA Epitesz Studio KFT (Budapest) et Vikar &amp; Lukacs KFT (Budapest)

Début des travaux

Janvier 2011

Fin des travaux

2013 (Vaci Greens A) - 2015 (Vaci Greens C) - 2016 (Vaci Greens B) - 2018 (Vaci Greens D) - 2020 (Vaci Greens E &amp; F)

Budapest  
HONGRIE

# ROSEVILLE

En mars 2019, ATENOR a acquis, via sa filiale hongroise, 8 parcelles dans le 3ème arrondissement de Budapest dans le but d'y développer un immeuble de bureaux et de commerces d'environ 16.200 m<sup>2</sup>.

Ce nouveau projet offrira un immeuble de bureaux de trois étages donnant sur un immense jardin intérieur, avec un parking souterrain sur deux niveaux. Le projet sera complété par des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

L'équipe Artonic Design a été désignée comme architecte afin de développer un projet innovant répondant aux critères de certification BREEAM «Excellent». Le projet sera équipé des dernières technologies et proposera, entre autres, des places de parking pour voitures électriques, un système d'éclairage intelligent, un système de contrôle des émissions d'énergie et de carbone, des toitures vertes, des espaces verts, etc.

ROSEVILLE sera également entièrement conforme aux exigences du label hongrois Access4You qui vise le confort et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à besoins particuliers.

Les parcelles sont situées le long du Danube, au cœur du District 3 de Budapest. Connue sous le nom d'Óbuda, le District 3 a attiré l'attention de

l'Union européenne, qui a récemment financé la rénovation de la zone entourant le site, dans le cadre du projet «Óbuda Promenade», achevé en 2017.

Situé à 300 mètres du centre commercial «Új Udvár» (New Court), le site est facilement accessible en transports en commun et par la route. Le centre-ville et les autoroutes M0-M3 sont également à une courte distance en voiture grâce au pont Árpád et au pont Megyeri récemment construit. Le quartier est également bien desservi par les lignes de bus et de tramway.

La localisation est l'un des principaux avantages concurrentiels de ce site, qui attire déjà des locataires potentiels.

Le permis de démolition a été obtenu en mai 2019 et les deux bâtiments existants des parcelles 82 et 84 de la rue Becsi ont été démolis. Le permis de construire définitif a été obtenu en septembre 2020, permettant le démarrage des travaux de fondation.

TRAM  
AU PIED DU SITE'ÚJ UDVAR'  
SHOPPING CENTER  
À 300 MARPAD BRIDGE  
À 2 KMPARC MARGARET ISLAND  
À 3 KMBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES
**access4you**
**Situation**

Rue Becsi 68-84, Budapest, Hongrie

**Projet**Projet mixte : bureaux (12.050 m<sup>2</sup>) et commerces (4.150 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

Bécsi Greens KFT (100% ATENOR SA)

**Architecte**

Artonic Design

**Début des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2020**Fin des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2022Budapest  
HONGRIE

# BAKERSTREET

En juillet 2019, ATENOR a acquis une parcelle dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de la capitale hongroise. Le projet prévoit un développement mixte de bureaux et commerces d'environ 18.650 m<sup>2</sup>.

Le projet bénéficie d'un emplacement idéal dans le quartier de South Buda, à l'intersection des routes Szeremi et Hengermalom, l'un des quartiers les plus connus de Budapest en raison de sa proximité avec les universités, de son accès aisément et de ses nombreux espaces verts.

L'accessibilité est l'un des atouts majeurs de ce quartier en constante évolution. Il est désormais desservi par la nouvelle ligne de métro 4, un nouveau réseau de tramway et de bus, et est directement relié aux autoroutes M1 et M7. Le quartier propose également une large gamme de services tels que des centres commerciaux, des restaurants, des cafés, des installations sportives et de loisirs.

Ce site est à seulement 400 mètres du centre commercial Újbuda et à 700 mètres du Danube. Grâce à la proximité du pont Rákóczi, le centre-ville et les quartiers du sud de Pest sont accessibles assez rapidement.

La démolition du complexe immobilier, autrefois une boulangerie, est terminée et le site a été entièrement nettoyé. Plus de 4.690 m<sup>3</sup> de remblais contaminés ont été enlevés. La procédure de permis de construire est en cours



TRAM AU PIED DU SITE

TRAM ET BUS  
À 400 MÚJBUDA SHOPPING CENTER  
À 400 M

MÉTRO À 1,2 KM

PARC KOPASZI-GÁT  
À 3 KMBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES
**access4you**
**Situation**

Hengermalom út 18, Budapest, Hongrie

**Projet**Projet mixte : bureaux (16.650 m<sup>2</sup>) et commerces (2.000 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

Szerémi Greens KFT (100% ATENOR SA)

**Architecte**

Artonic Design

**Début des travaux**4<sup>ème</sup> trimestre 2020**Fin des travaux**3<sup>ème</sup> trimestre 2022

# HERMES BUSINESS CAMPUS



TRAM À 30 M



MÉTRO À 200 M



ESPACE HERASTRAU À 3,5 KM



BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES



En 2010, ATENOR fait son entrée sur le marché roumain avec un projet ambitieux d'environ 75.000 m<sup>2</sup> situé au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu à Bucarest. Ce projet est un véritable succès roumain mais aussi l'un des développements phares d'ATENOR.

HERMES BUSINESS CAMPUS est un projet mixte de bureaux et de commerces situé dans le District 2 de Bucarest, au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu. Implanté dans l'une des zones administratives et commerciales les plus dynamiques de la capitale roumaine, le campus bénéficie d'une accessibilité aisée par les transports en commun.

Outre cette localisation stratégique, les trois immeubles répondent parfaitement aux exigences des entreprises nationales et internationales. Le campus dispose des dernières technologies en matière de durabilité et de performances énergétiques. Il est, entre autres, équipé d'un système d'éclairage intelligent, de panneaux photovoltaïques et d'un système de contrôle d'énergie et d'émission de carbone. De par sa taille, sa flexibilité spatiale et ses qualités techniques, HERMES BUSINESS CAMPUS est certifié BREEAM « Excellent ».

Le permis d'urbanisme a été obtenu en janvier 2010, permettant à la société roumaine NGY (filiale à 100% d'ATENOR) d'entamer la construction des immeubles. Les trois immeubles de bureaux (HBC 1, HBC 2 et HBC 3) ont été réalisés par phases et les travaux de construction ont respectivement démarré en 2010, 2014 et 2015.

Les deux immeubles HBC 1 et HBC 2, achevés en mars 2014 et mars 2016, sont aujourd'hui



Situation	Boulevard Dimitrie Pompeiu 5-7, Bucarest, Roumanie
Projet	Ensemble de 3 immeubles de bureaux (75.200 m <sup>2</sup> )
Propriétaire	NGY Properties Investment SRL (100% ATENOR SA)
Architecte	West Group Architecture SRL
General contractor	Octagon SA
Début des travaux	Courant 2010 (HBC 1) - Courant 2014 (HBC 2) - Courant 2015 (HBC 3)
Fin des travaux	Mars 2014 (HBC 1) - Mars 2016 (HBC 2) - Décembre 2016 (HBC 3)

# DACIA ONE



ARRÊT DE BUS EN FACE



MÉTRO À 7 MINUTES DE MARCHÉ



PARC NICOLAE IORGĂ À 200 M



GARE DE BUCAREST NORD À 3 KM



BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES

En juillet 2016, ATENOR a acquis deux parcelles contiguës au cœur du centre historique de Bucarest afin d'y développer un nouvel immeuble de bureaux. Ces parcelles sont situées à l'intersection de deux des boulevards les plus prestigieux de Bucarest, le boulevard Dacia et le Calea Victoriei, reliant le siège du gouvernement roumain au parlement.

Grâce à son emplacement unique, le projet est particulièrement bien desservi par les transports en commun et bénéficie de toutes les commodités et attractions du centre-ville historique de Bucarest.

Le projet comprend deux bâtiments distincts : un nouvel espace de bureaux (13.500 m<sup>2</sup>) et une villa historique classée (1.500 m<sup>2</sup>) anciennement occupée par la représentation diplomatique allemande et complétée par un théâtre dont la façade est également protégée.

Le projet respecte pleinement son caractère historique. La Villa Casa Cesianu (datant de 1893 – 1900) sera restaurée dans sa conception d'origine et, malgré des difficultés techniques majeures, l'ancien mur de façade principal du théâtre Constantin Tanase (datant de 1951), faisant face au boulevard Dacia, sera préservé tout en conservant ses caractéristiques dominantes.

Le permis de rénovation de la villa historique a été obtenu au quatrième trimestre 2018. Les travaux sont en cours et la villa est déjà entièrement louée en état futur d'achèvement à Noerr Romania, un cabinet d'avocats européen et international de premier plan fondé et solidement implanté en Allemagne.

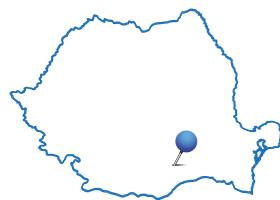
A côté de cette rénovation, ATENOR prévoit de construire un nouvel immeuble de bureaux ultramoderne de classe A. Le permis de construire a été obtenu en janvier 2020, autorisant le démarrage des travaux d'exécution par l'entreprise générale Kész. La date de réception du projet est fixée au troisième trimestre 2021. Cette nouvelle construction a été entièrement pré-louée en état futur d'achèvement à ING Tech, le pôle de développement logiciel d'ING pour une période de 10 ans.

Ce nouveau bâtiment répondra aux normes de performance énergétique les plus élevées et s'intègrera harmonieusement dans l'environnement du centre historique de Bucarest, notamment en améliorant la valeur écologique du site par la création d'un espace vert de plus de 1.000 m<sup>2</sup>. Comme tous les projets actuels développés par ATENOR en Roumanie, DACIA ONE entend obtenir une notation BREEAM « Excellent ».

ATENOR a pu constater que l'excellente performance de l'économie roumaine impactait positivement le marché immobilier de la capitale. Confiant dans le dynamisme et les performances de ce marché, ATENOR poursuit les contacts avec les investisseurs en vue de la vente du projet.



Situation	A l'intersection de Calea Victoriei et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest, Roumanie
Projet	Projet mixte : bureaux (15.950 m <sup>2</sup> ) et commerces (350 m <sup>2</sup> )
Propriétaire	Victorei 174 Business Development SRL (100 % ATENOR SA)
Architectes	Studio 10M (Bucharest)
General contractor	Kész Constructii Romania
Début des travaux	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019
Fin des travaux	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021

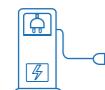
Bucarest  
ROUMANIE

## @EXPO

Fin 2017, ATENOR a acquis, via sa filiale roumaine, un terrain situé au nord-ouest de Bucarest. L'objectif est d'y développer un ensemble de bureaux de l'ordre de 54.700 m<sup>2</sup> hors sol.



ARRÊT DE BUS EN FACE

FUTUR MÉTRO  
À 500 MPARC HERASTRAU  
À 500 MGARE DE BUCAREST NORD  
À 3 KMBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

Confiant dans le potentiel du marché roumain, ATENOR a lancé le développement d'un troisième projet en Roumanie, sur le site «Expozitiei / Piata Presei Libere», juste en face de Romexpo. Baptisé @EXPO, le projet prévoit le développement de trois bâtiments de bureaux totalisant une surface 54.721 m<sup>2</sup>.

Le site bénéficie d'une accessibilité aisée, aussi bien via les transports publics que par la route. @ EXPO est rapidement relié au reste de la ville par de nombreuses lignes de tram et de métro. La future ligne de métro reliant la principale gare de Bucarest à l'aéroport international Henri Coanda prévoit notamment un arrêt à deux pas du site. De plus, le centre-ville et l'aéroport se trouvent à moins de 15 minutes en voiture.

Grâce à son architecture haute en performance et son éco-conception, @EXPO répondra aux normes de durabilité les plus strictes afin d'obtenir la certification BREEAM « Excellent ». Le projet offrira des technologies innovantes permettant de réduire les coûts de fonctionnement et augmenter le confort des occupants. Il devrait inclure entre autres un système d'éclairage intelligent, des murs de lisier activés thermiquement pour un système

d'échange de chaleur au sol, ainsi qu'un système BMS permettant la surveillance et le contrôle de toutes les sources d'énergie (chaufferie, station de refroidissement, unités de traitement de l'air, distribution d'agents d'eau) en fonction des conditions extérieures (température et humidité).

Le permis de construire a été obtenu en décembre 2019.

Les travaux de construction ont débuté en février 2020, suite à l'achèvement de la procédure d'appel d'offres pour les entrepreneurs spécialisés (travaux de structure et de fondations spéciales) et pour l'entrepreneur général, délivré à tous les acteurs locaux et internationaux réputés présents sur le marché roumain de la construction.

Conçu pour répondre aux exigences du marché roumain et satisfaire une demande locative pointue, le projet @EXPO a déjà suscité l'intérêt de locataires de renom. Un contrat de location portant sur 4.800 m<sup>2</sup> a été signé en décembre 2019 avec Gameloft®, société de développement et d'édition de jeux vidéo, appartenant à Vivendi groupe.

Des négociations sont en cours pour la signature de contrats de location avec d'autres entreprises.

**Situation**

Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie

**Projet**Projet mixte : bureaux (53.750 m<sup>2</sup>) et commerces (950 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

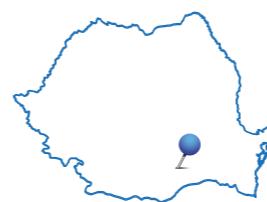
NOR Real Estate SRL (100% ATENOR SA)

**Architecte**

Blue Project

**General contractors**

Voinea Construct - Structure works – Ascon Partners – Architecture and MEP works

**Début des travaux**1<sup>er</sup> trimestre 2020**Fin des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2022Bucarest  
ROUMANIE

## UP-SITE BUCHAREST

Fin 2018, ATENOR a acquis, via une nouvelle filiale roumaine, une parcelle située au cœur du quartier Floreasca / Vacarescu en Roumanie. Le projet prévoit le développement de 29.300 m<sup>2</sup> d'unités résidentielles ainsi qu'un centre de spa de 1.000 m<sup>2</sup>.

CENTRES COMMERCIAUX  
PROMENADA  
À 200 MLAC FLOREASCA  
À 200 MMÉTRO AUREL VLAICU  
À 450 MBORNES DE RECHARGE POUR  
VOITURES ÉLECTRIQUES

Baptisé « UP-SITE BUCHAREST » en référence à l'emblématique tour UP-SITE à Bruxelles, ce projet est le premier projet résidentiel d'ATENOR en Europe centrale.

UP-SITE BUCHAREST proposera 270 unités résidentielles réparties en deux tours de verre de 12 et 25 niveaux s'élevant au-dessus d'un rez-de-chaussée commun. Ce rez-de-chaussée ainsi que le 1 étage, reliant les deux tours, proposeront un centre de spa et de bien-être ainsi que des espaces de services. À termes, ces deux tours seront les plus hauts immeubles résidentiels de la capitale roumaine.

Le projet est idéalement situé sur le boulevard Calea Floreasca entre le Central Business District (CBD) de Bucarest et le lac Floreasca. Il se trouve à proximité immédiate de la station de métro Aurel Vlaicu et de l'un des centres commerciaux les plus connus de Bucarest (Promenada).

Outre son emplacement unique et ses vues magnifiques sur la ville, ce projet a été étudié pour assurer le bien-être et la sécurité de ses futurs occupants. UP-SITE BUCHAREST proposera une série de services tels qu'un espace bien-être, des espaces verts, un parking souterrain et des locaux de stockage. Il sera également équipé des dernières technologies

**Situation**

Calea Floreasca, Bucarest, Roumanie

**Projet**Projet mixte : logements (29.300 m<sup>2</sup>) et commerces (1.950 m<sup>2</sup>)**Propriétaire**

NOR Residential SRL (100% ATENOR SA)

**Architectes**

Bueso-Inchausti &amp; Rein Arquitectos

**Début des travaux**2<sup>ème</sup> trimestre 2021**Fin des travaux**3<sup>ème</sup> trimestre 2023

en termes de sécurité ou de confort (systèmes de refroidissement et de chauffage centralisés efficaces à haut rendement, systèmes de ventilation d'air neuf avec récupération de chaleur, solution maison intelligente, mesure intelligente, etc.).

Le projet vise à obtenir la certification BREEAM « Excellent » et la certification locale RoGBC (Romania Green Building Council).

Une attention particulière a été portée aux spécifications techniques afin de rester compétitif, mais aussi de refléter le positionnement d'ATENOR axé sur des produits résidentiels de qualité.

Le permis de construire du projet a été obtenu en mai 2020.

Les architectes espagnols Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos veilleront, par l'intermédiaire de leur collaborateur local Kickland, à ce que le projet soit mis en œuvre conformément à la législation et aux normes roumaines.

Cet investissement est la suite logique d'une présence couronnée de succès d'ATENOR depuis plus de 10 ans en Europe centrale. L'excellente performance de l'économie roumaine et la forte demande pour du résidentiel de qualité ont, entre autres, motivé cette acquisition.



# ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2020

**BEAULIEU  
BRUXELLES**

## DÉCLARATION DE CONFORMITÉ :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation.

Le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA ATENOR et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

**Sidney D. BENS**  
Directeur Financier

**Stéphan SONNEVILLE SA**  
Administrateur Délégué



# SOMMAIRE

<b>Rapport de gestion</b>	<b>97</b>		
Etat consolidé du résultat global	103	Note 15 : Stocks	126
Etat consolidé de la situation financière	104	Note 16 : Actifs financiers courants et non courants	127
Etat consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)	105	Note 17 : Autres actifs courants et non courants	129
Etat consolidé des variations des capitaux propres	106	Note 18 : Impôts différés actifs et passifs	130
Notes relatives aux états financiers consolidés	107	Note 19 : Provisions	131
Note 1 : Principales méthodes comptables	107	Note 20 : Passifs financiers courants et non courants	132
Note 2 : Gestion des risques	112	Note 21 : Autres passifs courants et non courants	137
Note 3 : Information sectorielle	114	Note 22 : Avantages du personnel	137
Note 4 : Résultats opérationnels	116	Note 23 : IFRS 15 : informations	140
Note 5 : Frais de personnel	117	Note 24 : Passifs éventuels et litiges	140
Note 6 : Autres charges opérationnelles	117	Note 25 : Événements postérieurs à la date de clôture	140
Note 7 : Résultats financiers	118	Note 26 : Droits et engagements	141
Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	119	Note 27 : Participations	142
Note 9 : Résultat et dividende par action	120	Note 28 : Honoraires du Commissaire	143
Note 10 : Capital	121	<b>Déclaration des représentants d'ATENOR</b>	<b>144</b>
Note 11 : Goodwill et autres immobilisations incorporelles	122	<b>Rapport du Commissaire</b>	<b>145</b>
Note 12 : Immobilisations corporelles	123	<b>Comptes statutaires d'ATENOR SA</b>	<b>148</b>
Note 13 : Participations mises en équivalence	124	<b>Règles d'évaluation</b>	<b>149</b>
Note 14 : Parties liées	125	<b>Renseignements généraux</b>	<b>150</b>

ATENOR est une société anonyme constituée pour une durée indéterminée.

Siège social: Avenue Reine Astrid 92  
B-1310 La Hulpe  
Tél.: +32-2-387 22 99  
Fax: +32-2-387 23 16  
N° d'Entreprise: TVA BE 0403 209 303  
RPM Nivelles  
Courriel: info@atenor.eu  
Website: www.atenor.eu

# RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 23 avril 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 110<sup>ème</sup> exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2020 s'élève à 24,13 millions d'euros, à comparer à 37,78 millions d'euros en 2019.

## PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2020 s'établissent à 131,99 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, Les Berges de l'Argentine phase 1) pour un total de 33,28 millions d'euros, (b) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des immeubles de bureaux des projets Au Fil des Grands Prés, Buzz et Vaci Greens E pour un total de 79,03 millions d'euros, ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (Bucarest), Lakeside et University Business Campus (Varsovie) et Nysdam (La Hulpe) totalisant 15,29 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 48,54 M) comprennent principalement le solde du complément de prix brut relatif à la cession de la participation The One Office SA, comme suite à la signature de la convention d'usufruit de l'immeuble avec la Commission Européenne ainsi que la refacturation des frais d'aménagements (€ 33,81 M), la redevance d'usufruit (rétrocéée à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,24 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 6,51 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 40,18 millions d'euros contre 52,90 millions d'euros en 2019. Il est majoritairement influencé par la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 6,38 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés, Buzz et Vaci Greens E prévendus (€ 19,19 M), des revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC, Lakeside, UBC et Nysdam (total de € 13,73 M) ainsi que du résultat net complémentaire relatif à la cession de The One Office SA (€ 16,75 M).

Le résultat financier net s'établit à -9,88 millions d'euros contre -9,31 millions d'euros en 2019. La hausse relative des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR compensé par une part plus importante d'activations de charges d'emprunt (IAS23) par rapport à 2019.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à 5,15 millions d'euros (contre € 5,32 M en 2019). Ce poste reprend tant les impôts sociaux que les impôts différés actifs et passifs liés à l'évolution de la commercialisation des projets cités plus haut. Tenant compte de ce qui précède, le résultat net part de groupe

de l'exercice s'élève donc à 24,13 millions d'euros comparé à 37,78 millions d'euros en 2019.

## BILAN CONSOLIDÉ

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 261,21 millions d'euros contre 187,05 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 24,7% du total bilannaire en hausse de 74,16 millions d'euros comparé au 31 décembre 2019 suite principalement à l'augmentation de capital réalisée en juin 2020.

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier consolidé net s'élève à 589,54 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019. En octobre 2020, un nouvel emprunt obligataire de type « retail bond » en deux tranches a été émis avec succès pour un montant total de 100 millions d'euros. La mise en oeuvre de plusieurs financements de projets ainsi que l'utilisation de la trésorerie existante dans le cadre du développement des projets en portefeuille expliquent également cette hausse.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 433 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 224,46 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 67,89 millions d'euros contre 45,45 millions d'euros à fin 2019.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 775,71 millions d'euros, en progression de 167,68 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019 (608,02 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement de (a) l'acquisition des sites des projets U'man (Bezons), Square 42 (Belval) et Heinrichstrasse (Dusseldorf) pour 54,56 millions d'euros, (b) la poursuite des travaux et études des projets Vaci Greens, Arena Business Campus (Budapest), Buzz (Leudelange), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site Bucharest (Bucarest), City Dox (Bruxelles) et Au Fil des Grands Prés (Mons), soit au total 191,50 millions d'euros et (b) des ventes d'appartements des projets City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie et des immeubles de bureaux Buzz, Au Fil des Grands Prés et Vaci Greens E prévendus qui viennent réduire le stock à hauteur de 75,46 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ 2,9 M) se répartit sur les autres projets en développement.

## ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2020, ATENOR LONG TERM GROWTH SA détient 150.000 actions ATENOR.

Le nombre d'actions ATENOR détenues à cette même date par la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2019). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2017 à 2019) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

**PROJETS EN PORTEFEUILLE**

Au cours de l'année 2020, le portefeuille de projets s'est étoffé. Au 31 décembre 2020, il comptait 31 projets pour une surface en développement de l'ordre de 1.270.000 m<sup>2</sup>. A la suite des dernières transactions survenues au début de l'exercice 2021, le portefeuille totalise 32 projets répartis dans 9 pays pour une surface d'environ 1.300.000 m<sup>2</sup>.

Toutes les acquisitions ont été réalisées dans le cadre de notre stratégie de croissance européenne en veillant tout particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité et de certification.

Ceci étant, l'expression dans les comptes d'ATENOR de la valeur créée s'articule autour de 3 étapes :

- Une conception optimale, alliant durabilité et rentabilité, aboutissant à l'obtention des autorisations de construire,
- Une commercialisation active orientée vers la demande identifiée,
- Une cession, généralement en état futur d'achèvement, à des occupants ou des investisseurs.

Les commentaires qui suivent se reposent sur ces étapes.

Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces hors sol autorisées (permis) ou potentiellement constructibles (à l'étude ou en cours d'autorisation). Les pourcentages repris ci-après reflètent la situation au 31 décembre 2020.

**► LA REGION BRUXELLOISE (20,39% du portefeuille)**

**THE ONE** – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (bureaux et logements)

Comme suite à la signature de la convention d'usufruit le 29 juin 2020, ATENOR est intervenue dans la réalisation des aménagements spécifiques livrés en janvier 2021.

**REALEX [90% ATENOR]** – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (58.400 m<sup>2</sup> de bureaux)

La procédure de demande des permis d'urbanisme et d'environnement se poursuit. La commission de concertation s'est tenue le 20 janvier 2021.

Parallèlement, la procédure d'approbation de l'acquisition par l'Union Européenne du nouveau Centre de Conférence s'est clôturée par l'approbation de cette acquisition et la signature de la convention d'acquisition, sous condition suspensive d'obtention des permis. Il est évident que cet immeuble comprenant le Centre de Conférence et des surfaces de bureaux, est un immeuble exemplaire et s'inscrit pleinement dans les axes du Green Deal européen.

**CITY DOX** – Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 85.390 m<sup>2</sup> mixte)

La construction de la phase 2 (comportant notamment 181 logements dont 99 conventionnés) se poursuit. Tous les appartements ont été vendus. En janvier 2021, la phase 3 a fait l'objet d'une vente sous la forme de la vente du terrain et de son permis. La demande de permis portant notamment sur 171 logements est à l'instruction. Les demandes de permis pour les dernières phases sont en préparation.

**VICTOR [50% ATENOR]** – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (56.000 m<sup>2</sup> mixte)

Compte tenu du manque actuel de consensus politique et administratif pour le projet maintes fois retravaillé, ATENOR et son partenaire ont décidé d'étudier une nouvelle variante du projet s'inscrivant dans le cadre du RRU, en termes de gabarit et d'affectation. Les études ont été reprises pour un projet majoritairement de bureaux.

Quoiqu'il en soit, le développement de ce projet conserve son potentiel et apportera une indiscutable contribution au quartier en termes de mobilité, de mixité et de qualité d'espaces publics.

**CCN [33% ATENOR]** – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.000 m<sup>2</sup> mixte)

Les études évoluent de manière satisfaisante vers le dépôt d'une demande de permis pour l'ensemble du site mi 2021. Le permis de "déconstruction partielle" est attendu au premier semestre 2021.

La conception du projet répond tout-à-fait aux enjeux de mobilité et d'urbanité que le Gouvernement a récemment choisi d'ouvrir à une large consultation publique.

**BEAULIEU** – Avenue Beaulieu, 5 à 11, Auderghem (de l'ordre de 24.500 m<sup>2</sup> de bureaux)

Une prolongation jusque fin 2021 a été conclue avec l'OIB, actuel occupant des lieux. Parallèlement, ATENOR a étudié une rénovation lourde de ces deux immeubles, en bonne intelligence avec le propriétaire voisin. La demande de permis a été déposée fin 2020.

La rénovation imaginée s'annonce être exemplaire sur le plan patrimonial (conservation du style, des gabarits et des matériaux nobles) et quant à l'utilisation de matériaux innovants et de nouvelles technologies favorisant une utilisation "smart" de l'immeuble.

**► FLANDRE (1,26% du portefeuille)**

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.150 m<sup>2</sup>)

Le permis d'environnement devrait être délivré au cours du premier semestre 2021, ce qui permettra le lancement de la commercialisation. Les travaux de démolition ont commencé début 2021.

**► WALLONIE (7,15% du portefeuille)**

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – La Hulpe (résidentiel [80% ATENOR] 27.000 m<sup>2</sup> et bureaux [100% ATENOR] 4.250 m<sup>2</sup>)

Le projet a été revu afin d'être en adéquation avec les attentes de la Commune, reflétées dans les études de la Zone d'Enjeu Communal. Une RIP, réunion d'information préalable, première étape dans la procédure de demande de permis, s'est tenue en janvier 2021. La demande de permis sera introduite au cours de cette année. Pour rappel, ce projet répond aux principes fondamentaux et devenus incontournables de lutte contre le changement climatique, en évitant notamment une dispersion de l'habitat hors des centres.

Par ailleurs, l'immeuble de bureaux accueille son 5<sup>ème</sup> locataire affichant ainsi un taux d'occupation de 25%.

**LE NYSDAM** – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.575 m<sup>2</sup>)

L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100% depuis fin décembre 2019. L'encaissement des loyers ne souffre pas de la situation sanitaire exceptionnelle que nous traversons.

ATENOR conserve l'intention de vendre l'actif dès que les attentes seront rencontrées.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 46.000 m<sup>2</sup> mixte)

Le permis portant sur la partie bureaux (14.600 m<sup>2</sup>) a été obtenu. Les travaux ont commencé, ces immeubles étant totalement vendus (2.900 m<sup>2</sup> à l'ONEM, 8.600 m<sup>2</sup> à la Fédération Wallonie-Bruxelles et 3.100 m<sup>2</sup> à la TEC).

Une demande de permis pour une première phase de 111 logements a été refusée et sera retravaillée afin de répondre aux demandes particulières de la ville de Mons.

Ce projet propose des logements passifs destinés à répondre à la demande croissante constatée sur le marché montois.

**LA SUCRERIE** – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche)

La vente des derniers appartements se poursuit.

**► PAYS-BAS (6,82% du portefeuille)**

**THE STAGE (VH I) [50% ATENOR]** – Angle des Verheeskade- & Lulofstraat La Haye, Pays-Bas (Résidentiel / commerces – 56.000 m<sup>2</sup>)

En décembre 2020, ATENOR a finalisé l'acquisition d'une participation de 50% aux côtés d'un acteur local de renom. Le projet prévoit la démolition des vieux bâtiments existants et la nouvelle construction d'un rez-de-chaussée commercial, de 520 logements pour étudiants et de 387 appartements. Le permis est attendu pour 2021.

Une vente sous condition d'obtention de permis a été conclue pour la tour de kots avec la société Duwo.

**VERHEESKADE II [50% ATENOR]** – La Haye, Pays-Bas (Résidentiel – 115.000 m<sup>2</sup>)

ATENOR et les sociétés Ten Brinke Vastgoedontwikkeling et Myb ont créé la société de projet Laakhaven Verheeskade II B.V. dont ATENOR détient 50%. Cette société a repris les droits de propriété et de développement de plusieurs propriétaires adjacents du projet « The Stage ».

Cette extension du projet sur la Verheeskade comprend la démolition des bâtiments obsolètes et offre un potentiel de développement supplémentaire de plus de 100.000 m<sup>2</sup> hors sol dont une surface principalement résidentielle et un socle animé par des fonctions mixtes.

**► LUXEMBOURG (6,85% du portefeuille)**

**TWIST** – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 15.060 m<sup>2</sup>)

Le permis de bâti a été obtenu fin août et les travaux commenceront prochainement. La commercialisation des bureaux et des logements est lancée.

**BUZZ** – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m<sup>2</sup>)

Les travaux de construction se poursuivent conformément au planning. Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

**PERSPECTIV' (Anciennement Lankelz) [50% ATENOR]** – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (mixte : résidentiel, commerces et bureaux – 67.850 m<sup>2</sup>)

Les études se poursuivent et une demande de permis pour la totalité du projet sera déposée en mars 2021 pour une délivrance prévue en fin d'année 2021.

**SQUARE 42** – Central Square, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (21.600 m<sup>2</sup> – mixte : bureaux et commerces)

Ce projet, acquis à l'issue d'un concours, concerne le développement d'un immeuble composé de 20.343 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.238 m<sup>2</sup> de commerces. Une demande de permis sera déposée prochainement pour un démarrage des travaux prévu en 2022.

**► PARIS (4,62% du portefeuille)**

**COM'UNITY [99% ATENOR]** – Bezons (Paris) – (33.800 m<sup>2</sup> de bureaux)

Les travaux de construction se poursuivent sans incidence sur le délai final (troisième trimestre 2021). Dans un marché globalement au ralenti, la commercialisation s'appuie sur des arguments différenciés, proposant une réponse spécifique aux questions d'organisation du travail soulevées par la crise sanitaire. Des contacts sont en cours.

**U'MAN** – Bezons (Paris) – (25.450 m<sup>2</sup> de bureaux)

Localisé à côté de Com'Unity, ce projet dispose depuis fin 2019 d'un permis purgé de tous recours autorisant la construction de 25.450 m<sup>2</sup> de bureaux.

**► DÜSSELDORF (1,43% du portefeuille)**

**AM WEHRHAHN** – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (4.245 m<sup>2</sup> de logements et commerces)

Les travaux de construction se poursuivent. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

**HEINDRISCHSTRASSE** – Quartier universitaire, Düsseldorf – (14.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

En juillet 2020, ATENOR a acquis au travers d'une nouvelle filiale, un second projet à Düsseldorf. Ce projet sera le premier développement de bureaux réalisé par ATENOR en Allemagne. Les études pour le dépôt d'une demande de permis sont en cours.

**► LISBONNE (2,28% du portefeuille)**

**WELLBE** – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces)

La demande de permis a été déposée en novembre 2019. Elle porte sur 27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces. L'obtention du permis est attendue dans les semaines à venir, ce

qui permettra le début des travaux et de la commercialisation.

#### ► VARSOVIE (24,07% du portefeuille)

##### LAKESIDE (EX UBC 1) – quartier de Mokotow, Varsovie – (26.500 m<sup>2</sup> de bureaux)

Une demande de permis a été déposée pour la démolition du bâtiment existant et pour la construction du nouveau bâtiment d'une superficie locative de 24.000 m<sup>2</sup>. L'obtention du permis de démolition est attendue avant fin mars et permettra le début des travaux, dans l'attente du permis de construire. Entretemps, les deux immeubles (Lakeside et UBC 2) génèrent un revenu locatif annuel de 2,7 millions d'euros.

##### UBC 2 – quartier de Mokotow, Varsovie – (30.300 m<sup>2</sup> de bureaux)

Cet immeuble, encore occupé par de prestigieux locataires, fait l'objet d'études de rénovations lourdes. Ces travaux de rénovations commenceront dès l'achèvement de l'immeuble Lakeside.

##### FORT 7 – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m<sup>2</sup> de destination mixte)

Les discussions avec la ville au sujet de l'adaptation du master plan avancent lentement en raison de la crise sanitaire. Les études techniques sur le développement d'une première phase hôtel-bureau ont progressé.

#### ► BUDAPEST (11,20% du portefeuille)

##### VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs de bureaux E et F)

Les 5<sup>ème</sup> (E) et 6<sup>ème</sup> (F) immeubles de ce campus ont été réceptionnés. Pour rappel, l'immeuble E a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement. Le taux de pré-location s'élève à 37%. Le bâtiment Vaci Greens F, déjà pré-loué à 73% a fait l'objet d'une vente en décembre 2020 sous des conditions suspensives qui devraient être levées en mars 2021.

##### ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.400 m<sup>2</sup> de bureaux)

Le premier immeuble (A) a été réceptionné. Le bâtiment est pré-loué à hauteur de 17% et la commercialisation se poursuit. En parallèle, les travaux de gros-œuvre du deuxième bâtiment (B) se poursuivent.

##### ROSEVILLE – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (16.150 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)

La demande de permis a été déposée en juin et le permis obtenu le 3 septembre 2020. Les travaux de construction sont en cours.

##### BAKERSTREET I – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (18.625 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)

Une demande de permis a été déposée en septembre 2020. L'obtention du permis est attendue prochainement, ce qui permettra le début de la commercialisation.

#### ► BUCAREST (13,92% du portefeuille)

##### HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.130 m<sup>2</sup> de bureaux)

Les immeubles ont été refinancés à long terme à hauteur de 80 millions d'euros en septembre 2020.

Une négociation avancée pour la vente est en cours, sans qu'il ne soit possible, à ce stade, d'affirmer que la transaction pourra être clôturée en 2021. En tout état de cause, cette cession n'aura qu'un impact limité sur le résultat.

Entretemps, ces immeubles ont fait l'objet de renouvellement de baux et génèrent des revenus locatifs de l'ordre de 10,3 millions d'euros par an.

##### DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (16.300 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)

Les travaux de construction devraient se terminer au troisième trimestre 2021. Pour rappel, l'immeuble est pré-loué à 100%.

Une négociation avancée pour la vente est en cours, sans qu'il ne soit possible, à ce stade, d'affirmer que la transaction pourra être clôturée en 2021.

##### @EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.720 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)

Les travaux de la première partie ont été lancés en février 2020. Le taux de prélocation est actuellement de 24 %. Des contacts sont en cours pour la location du solde.

##### UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant 31.250 m<sup>2</sup> de logements et commerces)

Le permis de construire a été obtenu en juin 2020. La précommercialisation est lancée dans un marché résidentiel moyen-haut de gamme, toujours actif à Bucarest.

#### INSTRUMENTS FINANCIERS

Les informations relatives à l'utilisation d'instruments financiers dérivés sont données dans le rapport financier annuel.

#### STOCK OPTION PLANS

Aucun nouveau plan d'options sur actions n'a été proposé au cours de l'année 2020 aux membres du Comité Exécutif, au personnel ou à certains prestataires de services d'ATENOR.

#### AUTRES INFORMATIONS

La société n'a ni succursale, ni activité en R&D.

#### APPLICATION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS).

Les informations financières de l'exercice 2020 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

#### AFFECTATION BÉNÉFICIAIRE

##### (RÉSULTATS STATUTAIRES D'ATENOR SA)

Les comptes annuels statutaires de la SA ATENOR font apparaître un bénéfice social de l'exercice de € 26.069.455,72 (contre € 16.426.243,12 en 2019).

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2020 s'explique principalement par l'enregistrement du complément de prix sous forme de plus-value sur la cession de la filiale THE ONE OFFICE ainsi que les reprises de provisions constituées à l'origine de la transaction, par la prise en charge des frais généraux et de structure et des charges

financières principalement liées aux emprunts obligataires et aux programmes CP/MTN et EMTN.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2020 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'ATENOR SA comme suit :

Bénéfice de l'exercice	€ 26.069.455,72
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€ 71.561.786,85
<b>Bénéfice à affecter</b>	<b>€ 97.631.242,57</b>
Tantièmes	€ 410.000,00
Affectation à la réserve légale	€ 1.303.472,79
Affectation à la réserve pour actions propres	€ 1.051.010,31
Rémunération du capital	€ 17.034.004,90
<b>Bénéfice à reporter</b>	<b>€ 77.832.754,57</b>

#### POLITIQUE ET PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 23 avril 2021 le versement, au titre de l'exercice 2020, d'un dividende brut de 2,42 euros par action, soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,694 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 28 avril 2021.

- Date de détachement : 26 avril 2021
- Date de l'arrêté : 27 avril 2021
- Date de paiement : 28 avril 2021

#### DÉCLARATION DE GOVERNANCE D'ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise comprenant, entre autres, le rapport de rémunération, la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires, référence est faite au corporate governance statement.

Elle fait partie intégrante du présent rapport de gestion et sera également reprise dans son entièreté dans le rapport annuel.

#### ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

- Comme annoncé dans le communiqué publié le 22 janvier 2021, ATENOR a annoncé qu'un accord était intervenu entre sa filiale « Immobilière de la Petite Ile » et Home Invest Belgium en vue de la cession du terrain du Lot 4 de City Dox muni de son permis d'urbanisme. Cette cession impactera favorablement les résultats 2021 d'ATENOR.
- En date du 28 janvier 2021, ATENOR annonçait avoir signé un accord relatif à l'acquisition d'une parcelle de terrain jouxtant celle du projet Bakerstreet (Budapest, Hongrie). ATENOR prévoit d'y ériger un immeuble de bureaux de catégorie « A+ » qui constituera la phase II du projet et permettra ainsi la création d'un véritable campus.
- Le 29 janvier 2021, ATENOR et l'OIB ont signé une convention portant sur l'acquisition du nouveau Centre de Conférence proposé par ATENOR dans le cadre du projet REALEX. Ce nouveau Centre de Conférence remplacera l'actuel Centre Borschette. Pour rappel, suite à l'extension du projet, une demande de permis a été déposée en novembre 2018.
- Le 4 février 2021, la filiale néerlandaise TBMB a signé un

protocole d'accord avec l'investisseur institutionnel DUWO pour la vente des droits fonciers de la tour Est du projet « The Stage » à La Haye sous la condition suspensive notamment de l'obtention du permis d'Environnement et de l'approbation des documents de transaction avec l'entrepreneur chargé de la construction.

• Mi-février 2021, ATENOR a informé le marché qu'elle avait signé un accord pour l'acquisition de plusieurs parcelles dans le District XI de Budapest (Hongrie). Ces terrains sont destinés au développement du premier projet résidentiel hongrois baptisé Lake City qui devrait, à terme, proposer plus de 1.300 appartements.

A la suite des dernières transactions survenues au début de l'exercice 2021, le portefeuille d'ATENOR comptabilise 32 projets représentant un potentiel de développement d'environ 1.300.000 m<sup>2</sup>.

- En date du 4 mars 2021, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2021) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2021 sera exercisable durant les trois périodes suivantes du 8 au 29 mars 2024, du 10 au 31 mars 2025 et du 10 au 31 mars 2026.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2020 n'est à signaler.

#### PERSPECTIVES POUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE 2021

La crise sanitaire pèsera encore sur le niveau d'activités du secteur immobilier en 2021. Le ralentissement des processus décisionnels et administratifs en raison des diverses restrictions et du climat d'incertitudes qui s'est installé est la plus évidente manifestation. Les prises en location de bureaux sont en baisse et la délivrance des permis est plus lente. Ces tendances sont toutefois à moduler en fonction des 9 pays où ATENOR est présente.

Par la mise en œuvre d'une stratégie de croissance européenne, tant sur le marché du bureau que du logement, s'adressant tant au secteur public qu'aux acteurs privés, ATENOR a ainsi montré la résilience de son business model. Sa capacité à conclure des ventes en état futur d'achèvement permet en outre de lisser l'impact du ralentissement économique.

Résolument centrée sur le renouvellement du tissu urbain entraîné par les exigences de durabilité et l'évolution qualitative des demandes de bureaux et logements, ATENOR conserve son potentiel de création de valeur.

Par ce positionnement et sur base de son portefeuille de projets diversifiés, ATENOR affiche des perspectives favorables pour 2021, portées par plusieurs transactions majeures dont certaines sont en voie de finalisation dans plusieurs pays.

#### PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de

temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont exposés.

Au 31 décembre 2020, ATENOR n'est confrontée à aucun litige matériel.

#### ADMINISTRATION

- Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2020.
- Le Comité de Nomination et de Rémunération vous propose de renouveler
  - les mandats d'Administrateur de Messieurs Frank Donck et Philippe Vastapane. Ces mandats d'une durée de trois ans pourront être rémunérés et arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2024.

les mandats d'Investea SRL représentée par Madame Emmanuelle Attout, de MG Praxis SRL représentée par Madame Michèle Grégoire, de Monsieur Christian Delaire en leur qualité d'Administrateur indépendant. Ces mandats d'une durée de trois ans pourront être rémunérés et arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 26 avril 2024.

- Sur recommandation du Comité d'Audit, le Conseil d'Administration propose de nommer en qualité de commissaire la SRL EY Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0446.334.711, laquelle nomme en tant que représentant permanent Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario, réviseur d'entreprises, moyennant des honoraires hors TVA (hors frais et débours) de 55.000 euros par an indexés. Le mandat de trois ans du commissaire expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice social se clôturant le 31 décembre 2023.

La Hulpe, le 4 mars 2021

Pour le Conseil d'Administration.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	2020	2019
<b>En milliers d'EUR</b>			
<b>Produits des activités ordinaires</b>	3 & 4	<b>131 989</b>	<b>107 207</b>
Chiffre d'affaires		115 230	91 631
Produits locatifs des immeubles		16 759	15 576
<b>Autres produits opérationnels</b>	3 & 4	<b>48 540</b>	<b>45 314</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers		19 283	37 848
Autres produits opérationnels		29 261	7 454
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-4	12
<b>Charges opérationnelles (-)</b>	3 & 4	<b>-140 353</b>	<b>-99 626</b>
Matières premières et consommables utilisés (-)		-235 837	-177 372
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		184 695	145 606
Frais de personnel (-)	5	-3 021	-4 513
Dotations aux amortissements (-)		-619	-532
Ajustements de valeur (-)		-246	281
Autres charges opérationnelles (-)	6	-85 325	-63 096
<b>Résultat opérationnel - ebit</b>	3 & 4	<b>40 176</b>	<b>52 895</b>
<b>Charges financières (-)</b>	7	<b>-11 438</b>	<b>-11 211</b>
<b>Produits financiers</b>	7	<b>1 554</b>	<b>1 897</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>		<b>-1 180</b>	<b>-638</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>29 112</b>	<b>42 943</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>	8	<b>-5 148</b>	<b>-5 315</b>
<b>Résultat après impôts</b>		<b>23 964</b>	<b>37 628</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>23 964</b>	<b>37 628</b>
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-165	-149
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>24 129</b>	<b>37 777</b>

	Notes	2020	2019
<b>Résultat par action (En EUR)</b>			
Nombre total d'actions émises	9	7 038 845	5 631 076
dont actions propres		313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6 029 226	5 333 821
Résultat de base	9	4,00	7,08
Résultat dilué par action	9	4,00	7,08
Proposition de dividende brut par action	9	2,42	2,31

	2020	2019
<b>Autres éléments du résultat global (En milliers d'EUR)</b>		
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>24 129</b>	<b>37 777</b>
<b>Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>		
Avantages au personnel	22	-198
<b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>		
Ecarts de conversion		-12 132
Couverture de cash flows	20	-16
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>11 783</b>	<b>32 940</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>	<b>-165</b>	<b>-149</b>

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## ACTIFS

	En milliers d'EUR	Notes	2020	2019
<b>Actifs non courants</b>	<b>127 368</b>		118 690	
Immobilisations corporelles	12		3 517	3 406
Immobilisations incorporelles	11		37	87
Participations mises en équivalence	13		64 180	59 676
Actifs d'impôt différé	18		5 070	5 261
Autres actifs financiers non courants	16		49 061	12 503
Clients et autres débiteurs non courants	16		5 503	37 757
<b>Actifs courants</b>	<b>931 074</b>		719 285	
Stocks	15		775 706	608 025
Autres actifs financiers courants	16		37 751	6 159
Actifs d'impôt exigible	17		1 751	776
Clients et autres débiteurs courants	16		79 052	54 116
Paiements d'avance courants	17		15	15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16		30 713	43 745
Autres actifs courants	17		6 086	6 449
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 058 442</b>		837 975	

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	En milliers d'EUR	Notes	2020	2019
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>261 212</b>		187 048	
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>258 564</b>		184 251	
Capital souscrit	10		133 621	57 631
Réerves	10		140 016	141 693
Actions propres (-)	9 & 10		-15 073	-15 073
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2 648</b>		2 797	
<b>Passifs non courants</b>	<b>482 617</b>		423 801	
Passifs non courants portant intérêt	20		433 001	364 888
Provisions non courantes	19		10 903	4 792
Obligation de pension	22		902	701
Instruments dérivés	20		367	351
Passifs d'impôt différé	18		702	3 967
Fournisseurs et autres créateurs non-courants	20		33 959	47 034
Autres passifs non-courants	20		2 783	2 068
<b>Passifs courants</b>	<b>314 613</b>		227 126	
Passifs courants portant intérêt	20		224 425	175 089
Provisions courantes	19		338	1 352
Passifs d'impôt exigible	21		3 499	2 262
Fournisseurs et autres créateurs courants	20 & 21		74 097	40 296
Autres passifs courants	21		12 254	8 127
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>1 058 442</b>		837 975	

# ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (MÉTHODE INDIRECTE)

	En milliers d'EUR	Notes	31.12.2020	31.12.2019
<b>Opérations d'exploitation</b>				
Résultat net			24 129	37 777
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle			-165	-149
Résultat des sociétés MEE			1 180	638
Coût net de financement			9 492	9 602
Impôts courants		8	8 219	1 396
Résultat de l'exercice			42 855	49 264
Amortissements (Dotations / Reprises)			619	532
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)			246	-281
Résultat de change non réalisé			5 264	-14
Provisions (Dotations / reprises)			5 245	466
Impôts différés (Dotations / Reprises)		8	-3 071	3 919
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs			-19 279	-37 860
Plans d'options sur actions / IAS 19			-1 177	773
Ajustements pour éléments non monétaires			-12 153	-32 465
Variation de stock			-184 954	-151 471
Variation des créances et autres montants à recevoir			20 082	-16 884
Variation des dettes commerciales			8 287	4 815
Variation des dettes fiscales sur salaires			-71	93
Variation des autres créances et dettes			28 518	9 672
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation			-128 138	-153 775
Intérêts reçus			302	191
Impôts sur le résultat (payés) reçus			-7 911	-1 828
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>			<b>-105 045</b>	<b>-138 613</b>
<b>Opérations d'investissement</b>				
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles			-759	-2 187
Acquisitions d'immobilisations financières			-5 684	-14 206
Nouveaux prêts accordés			-36 566	-807
Sous-total des investissements acquis			-43 009	-17 200
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		5	11	20 836
Cessions d'immobilisations financières				177
Remboursements d'emprunts				5
Sous-total des investissements cédés				21 024
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>			<b>-43 004</b>	<b>3 824</b>
<b>Opérations de financement</b>				
Augmentation de capital			76 006	
Actions propres			-5 067	
Nouveaux emprunts		20	216 483	164 580
Remboursements d'emprunts		20	-98 144	-64 654
Intérêts payés			-9 191	-8 744
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires		9	-12 284	-11 747
Tantièmes versés aux administrateurs			-256	-256
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>			<b>172 614</b>	<b>74 112</b>
<b>Variation nette de la période</b>			<b>24 565</b>	<b>-60 677</b>
Trésorerie de début d'exercice			45 447	106 590
Variation nette de trésorerie			24 565	-60 677
Variation de périmètre et écarts de conversion			-2 125	-466
Trésorerie de fin d'exercice		16	67 887	45 447

## LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DES FLUX DE TRÉSORERIE 2020 SE RETROUVENT ESSENTIELLEMENT DANS :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 105,04 millions d'euros suite majoritairement aux développements des projets en cours (voir également note 15) ;
- la trésorerie d'investissements, en diminution de 43 millions d'euros, conséquence des acquisitions des participations De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade et Laakhaven Verheeskade II et prêts accordés à ces dernières (voir également note 13) ; et
- la trésorerie de financement, en augmentation nette de 172,61 millions d'euros de par la souscription de nouveaux emprunts ( principalement par l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 100 millions d'euros et de financements bancaires) et de l'augmentation de capital (+76,01 millions d'euros) au cours de l'exercice sous revue.

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2019 se retrouvaient essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 138,61 millions d'euros suite majoritairement aux développements des projets en cours (voir également note 15) ;
- la trésorerie d'investissements, en légère augmentation de 3,82 millions d'euros, conséquence des acquisitions des participations Dossche Immo et CCN Développement compensées par l'encaissement de la cession d'immobilisation financière Naos; et
- la trésorerie de financement, en augmentation nette de 74,11 millions d'euros de par la souscription de nouveaux emprunts ( principalement par l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 60 millions d'euros et de financements bancaires) au cours de l'exercice.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit d'émission	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2019</b>											
Solde d'ouverture au 01.01.2019	57 631	-	-	-10 006	135 992	-	-402	-15 863	2 946	170 298	
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	37 777	-	-	-149	37 628	
Autres éléments du résultat global <sup>(1)</sup>	2	-	-	-351	-	-	-	-241	-4 245	-	-4 837
<b>Résultat global total</b>	-	-	-351	-	-	<b>37 777</b>	<b>-241</b>	<b>-4 245</b>	<b>-149</b>	<b>32 791</b>	
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-	-11 747	-	-	-	-	-	-11 747
Actions propres	10 / 22	-	-	-	-5 067	-	-	-	-	-	-5 067
Paiements fondés sur actions	-	-	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Solde de clôture au 31.12.2019</b>	<b>57 631</b>	-	<b>-351</b>	<b>-15 073</b>	<b>125 018</b>	<b>37 777</b>	<b>-643</b>	<b>-20 108</b>	<b>2 797</b>	<b>187 048</b>	
<b>2020</b>											
Solde d'ouverture au 01.01.2020	57 631	-	-351	-15 073	162 795	-	-643	-20 108	2 797	187 048	
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	24 129	-	-	-165	23 964	
Autres éléments du résultat global <sup>(1)</sup>	-	-	-16	-	-	-	-198	-12 132	-	-	-12 346
<b>Résultat global total</b>	-	-	<b>-16</b>	-	-	<b>24 129</b>	<b>-198</b>	<b>-12 132</b>	<b>-165</b>	<b>11 618</b>	
Augmentation de capital	14 408	61 582	-	-	-	-	-	-	-	-	75 990
Dividendes payés	-	-	-	-	-12 284	-	-	-	-	-	-12 284
Actions propres	10 / 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions / Valorisation	-	-	-	-	-1176	-	-	-	-	-	-1176
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16	-
<b>Solde de clôture au 31.12.2020</b>	<b>72 039</b>	<b>61 582</b>	<b>-367</b>	<b>-15 073</b>	<b>149 335</b>	<b>24 129</b>	<b>-841</b>	<b>-32 240</b>	<b>2 648</b>	<b>261 212</b>	

<sup>(1)</sup> Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines et polonaises et a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres ont principalement été la conséquence de la dégradation du HUF, du RON et du Zloty au cours de l'année (-12,13 millions d'euros). Voir également note 16 (Actifs financiers) et note 2 (Gestion des risques).

La variation des capitaux propres de l'exercice 2020 est essentiellement marquée par l'augmentation de capital en juin 2020 (+75,99 millions d'euros), le résultat de l'année

(+24,13 millions d'euros) diminué du paiement des dividendes (-12,28 millions d'euros).

## NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS

### ► NOTE 1 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

#### 1. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables applicables à la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2020 n'ont pas été modifiés par rapport à ceux qui ont été utilisés pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2019.

#### Commentaire Covid-19

La pandémie du Covid 19 n'a pas eu d'influence sur les règles d'évaluation, ni sur les jugements du management.

Par ailleurs, l'impact sur les comptes annuels 2020 est en partie dû au décalage des revenus reconnus à l'avancement de projets vendus en état futur d'achèvement suite à l'arrêt momentané de plusieurs chantiers aux mois de mars et avril 2020.

Le ralentissement du marché locatif de bureaux et les mesures de confinement (restrictions de voyages et réunions, ralentissement généralisé des processus décisionnels, lenteurs des administrations) ont causé un plus faible taux d'activité et un report sur 2021 de la conclusion de certaines transactions.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris dans le rapport de gestion (cf. supra).

#### Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2020 dans l'Union Européenne:

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Amendements à IFRS 3 Regroupement d'entreprises – Définition d'une entreprise
- Amendements à IFRS 9 Instrument financiers, IFRS 7 Instruments Financiers : Informations et IAS 39 Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation – Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements à IFRS 16 Contrats de Location – Allégements de loyer liés à la Covid-19
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs – Définition du terme « significatif ».

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2020, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

La méthode de mise en équivalence est appliquée notamment dans le cas des joint-ventures détenues en contrôle conjoint.

Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l'exception de certains instruments financiers

#### Normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2020 :

- Amendements à IAS 1 Présentation des Etats Financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants (date d'entrée en vigueur : 01.01.2023\*)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations Corporelles – Produit antérieur à l'utilisation prévue (date d'entrée en vigueur : 01.01.2022)
- Amendements à la norme IAS 37 Provisions, Passifs Eventuels et Actifs Eventuels – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat (date d'entrée en vigueur : 01.01.2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises – Référence au Cadre Conceptuel (date d'entrée en vigueur : 01.01.2022)
- Amendements à IFRS 9 Instruments Financiers, IFRS 7 Instruments Financiers : Informations à Fournir, IAS 39 Instruments Financiers : Comptabilisation et Evaluation, IFRS 4 Contrats d'Assurance et IFRS 16 Contrats de Location – Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2 (date d'entrée en vigueur : 01.01.2021\*)
- IFRS 17 Contrats d'Assurances (date d'entrée en vigueur : 01.01.2023\*)
- Amendement à IFRS 4 Contrats d'Assurances – report de l'application d'IFRS 9 (date d'entrée en vigueur : 01.01.2021)
- Améliorations annuelles aux IFRS (Cycle – 2018-2020), date d'entrée en vigueur : 01.01.2022\*

\* Ces amendements ne sont pas encore adoptés par l'Union Européenne au 11 janvier 2021.

ATENOR n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. ATENOR poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2021 ne devrait pas avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 4 mars 2021.

#### 2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'ATENOR SA et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement. Ces filiales sont consolidées selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle est présumé exister si le Groupe détient au moins 50 % des titres.

La méthode de mise en équivalence est appliquée notamment dans le cas des joint-ventures détenues en contrôle conjoint.

Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l'exception de certains instruments financiers

qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur conformément au traitement des différentes catégories d'actifs et de passifs financiers défini par IFRS 9.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

### 2.1. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations corporelles sont soumises à l'application des dispositions relatives aux dépréciations d'actifs (IAS 36) et à la durée d'utilité des composantes significatives des actifs (IAS 16). Les terrains, installations et machines détenus en vue de leur utilisation dans la production de biens et de services, ou pour des buts administratifs, sont évalués initialement à la valeur d'acquisition sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuellement reconnues.

La valeur d'acquisition comprend toutes les charges directement imputables, nécessaires pour mettre l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. L'amortissement est calculé sur base de la durée de vie économique estimée, déduction faite de la valeur résiduelle si celle-ci est significative. Les coûts d'emprunts sont activés le cas échéant en immobilisations corporelles dans les conditions prévues par IAS 23. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des actifs à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte de la valeur résiduelle des actifs concernés, lorsque celle-ci est significative. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique «Dotations aux amortissements (-)».

Constructions:	20 - 33 ans
Installations et équipements:	10 - 15 ans
Machines:	3 - 8 ans
Matériel informatique:	3 - 10 ans
Mobilier:	2 - 10 ans
Matériel roulant:	4 ans
Aménagement locaux loués:	sur la durée du bail (9 ans)

Le profit ou la perte résultant de la cession ou la désaffection d'une immobilisation corporelle correspond à la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'immobilisation corporelle. Cette différence est prise en compte de résultats.

Les terrains sont supposés avoir une durée de vie illimitée et ne sont pas amortis.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en compte de résultats au moment où elles sont encourues. Une telle dépense n'est activée que quand il peut être démontré clairement qu'elle a débouché sur une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'immobilisation corporelle par rapport à sa performance normale initialement estimée.

Les actifs sous leasing financier sont reconnus au bilan si tous les risques et avantages de la propriété sont en substance transférés au preneur. Ils sont amortis sur la durée de vie économique ou, si celle-ci est plus courte, sur la durée du leasing.

### 2.2. Immobilisations incorporelles (autres que goodwill)

Les immobilisations incorporelles sont évaluées initialement au coût. Les immobilisations incorporelles sont reconnues à l'actif s'il est probable que des avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Après sa comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des dépréciations d'actifs.

Les immobilisations incorporelles d'ATENOR comprennent principalement les logiciels.

Les immobilisations incorporelles ont une durée de vie économique déterminée et sont par conséquent amorties selon la méthode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique «Dotations aux amortissements (-)».

#### Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles:

Sauf pour les immobilisations incorporelles en cours qui sont soumises à un test de perte de valeur annuel, les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'un test de perte de valeur uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation (valeur d'utilité) ou leur vente (juste valeur diminuée des coûts de la vente).

Si un actif ne génère pas de flux de trésorerie indépendants de ceux d'autres actifs, le Groupe procède à une estimation du montant recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) à laquelle appartient cet actif. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif ou d'une UGT.

Une perte de valeur est le montant pour lequel la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable.

Lorsqu'une perte de valeur est reprise ultérieurement, la valeur comptable de l'actif ou d'une UGT est augmentée pour atteindre l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, sans toutefois être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif ou cette UGT au cours d'exercices antérieurs.

### 2.3. Goodwill

Le goodwill constitue la différence entre le coût d'acquisition déterminé lors d'un regroupement d'entreprises et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis.

Lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs autres entités qui ne constituent pas des «business», le regroupement n'est pas qualifié de «business combination». Quand il s'agit d'un groupe d'actifs ou d'actifs nets qui ne constituent pas un «business», le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Et une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill.

Cet excédent n'est pas comptabilisé séparément comme «goodwill» mais est réparti entre les actifs et passifs identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, à leur juste valeur majorée du «surprix» payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

### 2.4. Actifs non courants détenus en vue d'être cédés et activités abandonnées

Le Groupe comptabilise un actif non courant (ou toute entité destinée à être cédée) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est ou sera recouvrée principalement par la voie d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont évalués au plus bas de leur valeur comptable ou de leur juste valeur diminuée des coûts de vente.

Une activité abandonnée est une unité (ou un groupe d'unités) génératrice de trésorerie qui a soit été cédée ou qui est détenue en vue d'être cédée. Elle figure au compte de résultats sous un montant unique et ses actifs et passifs sont présentés au bilan séparément des autres actifs et passifs.

### 2.5. Stocks

Les stocks constitués des projets immobiliers sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunt.

Tous les projets en développement dans les pays étrangers restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur apportée par ATENOR et justifient le maintien d'une valeur d'actif «at cost» aussi longtemps que le projet démontre sa faisabilité et sa rentabilité quels que soient les aléas des valeurs de marché.

Un projet abandonné et/ou dont la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable en stock, fait l'objet d'une correction de valeur appropriée.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets.

Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks comptabilisé en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

### 2.6. Provisions

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à la date du bilan et au plus tard lors de l'approbation des états financiers consolidés par le Conseil d'Administration. Les provisions enregistrées répondent à la triple condition de résulter d'une transaction ou d'un événement passé, d'avoir une probabilité d'entraîner une sortie de ressources et de pouvoir estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

Les provisions font l'objet d'une actualisation afin de tenir compte de l'écoulement du temps. Chaque année, ATENOR revoit les taux d'actualisation utilisés pour chacune de ses provisions.

Dans l'application des règles d'évaluation, la constitution de provisions pour charges à payer constitue une matière soumise à jugement.

Pour ce qui concerne les risques et engagements pour lesquels un décaissement effectif est contesté et jugé peu probable, ATENOR fournit des indications qualitatives en notes 2, 24 et 26 (Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

### 2.7. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

Le taux utilisé pour déterminer ces coûts correspondra à la moyenne pondérée des coûts d'emprunt applicables aux emprunts spécifiques ou généraux contractés pour financer les projets immobiliers concernés.

ATENOR démarre la capitalisation des coûts d'emprunt dès que les permis indispensables à la préparation de l'actif ont été délivrés et que la mise en œuvre du chantier est effectivement lancée.

La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue pendant les périodes longues au cours desquelles le cours normal du développement du projet est interrompu.

La capitalisation des coûts d'emprunt est stoppée en cas de ventes d'unités résidentielles et de bureaux en cours de construction.

### 2.8. Instruments financiers

- **Dettes commerciales:** les dettes commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.
- **Actions propres:** les actions propres sont portées en déduction des fonds propres. Les résultats liés à des transactions sur ces actions affectent également les fonds propres et non le compte de résultats.
- **Trésorerie et équivalents de trésorerie:** ce poste comprend les espèces et les dépôts à vue, les placements à court terme (moins d'un an) et les placements très liquides.
- **Emprunts bancaires:** les avances et les emprunts financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur majorée

des frais directs de transaction et ultérieurement, au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.

- **Titres cotés:** évaluation à la juste valeur qui correspond à la cotation à la date de clôture.
- **Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur.** Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie sont reconnues directement dans les capitaux propres. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

- **La partie non effective est reconnue en résultat.** Dans les autres cas, les variations de la juste valeur sont reconnues immédiatement au compte de résultats.

#### Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

##### Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

##### Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

##### Niveau 3: Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

Les « Dettes commerciales et les autres dettes » sont mesurées à leur valeur comptable initiale (valeur nominale) justifiée par des conventions, des facturations et des montants payés.

#### 2.9. Risque de change

Le Groupe dispose d'actifs étrangers et considère la devise de chaque pays comme la devise «fonctionnelle» au sens de IAS 21 qui traite des «effets des variations des cours des monnaies étrangères» dans les états individuels de chaque entité et définit la manière de convertir en euros (monnaie de présentation) les états financiers de filiales étrangères tenus dans une autre devise.

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle a été choisie sur base des besoins opérationnels d'exécution des projets.

Le groupe est exposé aux variations des devises des pays dans lesquels il exerce ses activités. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale. La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion, comptabilisés directement dans la rubrique des écarts de conversion des capitaux propres.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9. Les écarts de conversion sur les éléments couverts ou les instruments de couverture sont directement comptabilisés dans les capitaux propres en ce qui concerne la couverture de flux de trésorerie.

Pour davantage d'informations, veuillez-vous référer à la « Note 16 – Actifs financiers courants et non courants ».

#### 2.10. Information sectorielle

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, l'Allemagne ainsi que le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

#### 2.11. Produits des activités

ATENOR est partie à des transactions complexes en matière immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Les principes de reconnaissance des revenus sont applicables tant dans les opérations qualifiées de «share deal» que de «asset deal», pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement.

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus à l'avancement en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, ou aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur.

Les revenus sont reconnus à l'avancement ou « at a point in time » dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par ATENOR à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

Les ventes d'immeubles réceptionnés sont enregistrées « at a point in time » qui correspond à la date de signature du compromis de vente. Les ventes d'immeubles en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. ATENOR utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat ;
- l'examen des travaux exécutés et de leur contribution respective à la création de valeur ; ou
- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

#### 2.12. Impôts et impôts différés

Les impôts de la société sont basés sur le résultat de l'année et incluent les impôts de l'exercice et les impôts différés. Ils sont repris dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments directement repris dans les fonds propres, auquel cas ils sont directement comptabilisés dans les fonds propres.

L'impôt de l'exercice est le montant des impôts à payer sur base du bénéfice imposable de l'exercice, ainsi que les rectifications éventuelles portant sur des exercices antérieurs. Il est calculé sur base des taux d'imposition locaux en application à la date de clôture.

Des impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables ou déductibles, à l'exception de la comptabilisation initiale

- du goodwill,
- d'un actif ou d'un passif dans une transaction, qui n'est pas un regroupement d'entreprises, et qui au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable.

En cas d'acquisition d'actifs (immobiliers), aucun impôt différé n'est reconnu, et l'actif est reconnu à sa juste valeur majorée le cas échéant du surprix payé.

Les différences temporelles sont les différences entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan et sa base fiscale.

Un passif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables. Un actif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible.

Les actifs d'impôts différés concernant les reports de pertes fiscales et les crédits d'impôts ne sont reconnus dans la mesure où il existe des indications convaincantes que des bénéfices futurs imposables seront disponibles pour utiliser ces actifs fiscaux. À chaque date de clôture, ATENOR reconstruit les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées.

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

#### 2.13. Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur actualisée de l'obligation en matière de prestations déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassee en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt

net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

#### **2.14. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

Le Groupe a émis plusieurs plans de rémunération liés aux titres de la société et dont le paiement s'effectue sous forme d'actions de la société.

En général, pour les paiements en actions auxquels IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des bénéficiaires reçues en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Le montant total à imputer en charges linéairement sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options attribuées.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'options qui devraient être exercées. Chaque année, à la date de clôture bilancière, le Groupe revoit ses estimations quant au nombre d'options qui devraient être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et les capitaux propres sont corrigés en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Les produits, nets de frais de transaction directement attribuables, sont imputés en augmentation du capital social et de la prime d'émission lorsque les options sont exercées. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), les fonds propres seront corrigés sans impact sur le résultat. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

Les autres paiements faits au personnel et fondés sur des actions, notamment la cession d'actions propres moyennant décote, sont également comptabilisés sous les capitaux propres en application de IFRS 2 et pris en charge sur la période d'attribution («vesting period»).

#### **3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS**

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

- Les actifs d'impôts différés (et plus particulièrement ceux qui sont liés aux pertes et avoirs fiscaux récupérables) sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.

- La reconnaissance à l'avancement des revenus générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget

de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.

- La valorisation à la juste valeur des prix complémentaires liés à des actifs cédés sur base d'événements nouveaux survenus durant l'exercice.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.

#### **► NOTE 2 - GESTION DES RISQUES**

ATENOR a pour activité la réalisation de promotions immobilières, soit en direct, soit au travers de filiales.

ATENOR est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont soumises.

#### **Risque lié à la conjoncture économique**

La conjoncture économique influence d'une part, la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des projets immobiliers qu'ATENOR et ses filiales (le «Groupe») développent et d'autre part, la confiance des sociétés du secteur privé et les acteurs du secteur public, candidats locataires de ces mêmes biens.

Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services. Depuis plus de 25 ans, ATENOR a démontré sa capacité à anticiper ses décisions d'investissement, de lancement ou de désinvestissement de manière à réduire l'impact ou, le cas échéant, tirer parti d'une situation économique donnée.

Les prévisions disponibles actuellement concernant les pays dans lesquels ATENOR a investi ont été prises en compte dans les prévisions de résultats ; si la situation économique de ces pays devait encore se dégrader au-delà des prévisions données, les perspectives de résultats d'ATENOR pourraient être revues à la baisse en conséquence.

#### **Risque lié à l'activité de développement**

Avant toute acquisition de projet, ATENOR mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés.

Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des

autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement...) et des risques non dépistés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison et des dépassements de budget.

ATENOR reste, en outre, tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et entraîner un risque de baisse des loyers.

La localisation des projets aux endroits stratégiques des capitales choisies par ATENOR constitue un critère important de sa stratégie. Ces choix restent malgré tout un risque qu'ATENOR s'efforce d'anticiper et de maîtriser.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le promoteur est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, ATENOR a mis en place et a affiné depuis de nombreuses années des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel.

#### **Risque lié aux règles d'urbanisme**

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. Il peut arriver que ces règles d'urbanisme soient revues par l'autorité politique et/ou administrative après qu'ATENOR ait procédé à l'acquisition d'une parcelle. L'affectation du sol ou le gabarit autorisé peut ainsi subir des changements importants par rapport aux prévisions d'ATENOR. Les modifications qu'entraînent ces nouvelles règles exigent des collaborateurs du Groupe et des conseillers externes spécialisés d'adapter les projets et de limiter l'impact que ces nouvelles situations entraînent.

Étant donné la complexité de certaines réglementations locales, régionales ou nationales et en particulier le processus menant à l'obtention des permis de construire, il est possible de constater des retards dans la mise en œuvre et le démarrage d'un projet. ATENOR dispose d'une longue expérience dans ces processus et reste, toutefois, vigilante aux conséquences techniques et financières de ces situations.

#### **Risque de destruction des projets en cours ou terminés et non cédés**

Les projets immobiliers du Groupe et de ses filiales peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'incendie, d'explosion provoquant leur destruction ou leur détérioration. Le Groupe et toutes ses filiales couvrent, dans la mesure du possible, ces risques en contractant des polices d'assurance adaptées à la situation individuelle de chacun des projets. Les collaborateurs du Groupe veillent à faire respecter les réglementations en vigueur et s'assurent dans les contrats conclus avec tous les sous-traitants que ceux-ci appliqueront les mesures de sécurité obligatoires.

Dans le cas de conclusion de baux, selon les circonstances, une police d'assurance «perte de revenus» pourra être contractée par le Groupe ou la filiale concernée par le projet.

ATENOR veille à contracter des baux avec des locataires de première qualité. Il existe toutefois un risque de contreparties tiers, le locataire, si celui-ci venait à faire défaut.

#### **Risque lié à la fiscalité directe et indirecte**

Le Groupe et ses filiales réalisant des développements immobiliers en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Roumanie et en Hongrie sont exposés à des risques liés aux modifications des lois relatives aux impôts directs et indirects dans ces pays. En matière de TVA, ce risque reste toutefois limité par l'application dans tous les pays cités des directives européennes.

#### **Risque des autres contreparties**

Ce risque vise principalement les acquéreurs des projets développés par le Groupe. Malgré l'extrême précaution apportée par ATENOR dans le choix des investisseurs, candidats à l'acquisition d'un projet, et malgré l'attention apportée à la notoriété et la solvabilité de ces acquéreurs potentiels, le risque de défaillance de ces contreparties existe et pourrait affecter, en cas de survenance, les résultats d'ATENOR.

#### **Risque de liquidité et de financement**

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau national et international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face le cas échéant à des problèmes de liquidité ou de financement.

Le Groupe diversifie ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) commercialisé auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics.

Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR procède le cas échéant à l'émission d'emprunts obligataires (outre le Programme CP/MTN) dans le cadre desquels ATENOR n'a jamais été en défaut. ATENOR a élargi ses moyens de financement en lançant un programme EMTN.

ATENOR et ses Filiales obtiennent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions de leurs projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs (voir la note 20).

### ► NOTE 3 - INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part,

l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, les Pays-Bas, la France, l'Allemagne et le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Au 31 décembre 2020, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Centrale au résultat consolidé.

Le rapport d'activités d'ATENOR fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.

	31.12.2020			31.12.2019		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>En milliers d'EUR</b>						
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>68 922</b>	<b>63 067</b>	<b>131 989</b>	<b>70 670</b>	<b>36 537</b>	<b>107 207</b>
Chiffre d'affaires	67 556	47 674	115 230	69 166	22 465	91 631
Produits locatifs des immeubles	1 366	15 393	16 759	1 504	14 072	15 576
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>42 104</b>	<b>6 436</b>	<b>48 540</b>	<b>39 042</b>	<b>6 272</b>	<b>45 314</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	19 283		19 283	37 848		37 848
Autres produits opérationnels	22 825	6 436	29 261	1 182	6 272	7 454
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-4		-4	12		12
<b>Charges opérationnelles (-)</b>	<b>-91 280</b>	<b>-49 073</b>	<b>-140 353</b>	<b>-72 495</b>	<b>-27 131</b>	<b>-99 626</b>
Matières premières et consommables utilisés (-)	-138 167	-97 670	-235 837	-100 384	-76 988	-177 372
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	98 318	86 377	184 695	75 932	69 674	145 606
Frais de personnel (-)	-2 351	-670	-3 021	-4 024	-489	-4 513
Dotations aux amortissements (-)	-420	-199	-619	-341	-191	-532
Ajustements de valeur (-)	-125	-121	-246	270	11	281
Autres charges opérationnelles (-)	-48 535	-36 790	-85 325	-43 948	-19 148	-63 096
<b>Résultat opérationnel - EBIT</b>	<b>19 746</b>	<b>20 430</b>	<b>40 176</b>	<b>37 217</b>	<b>15 678</b>	<b>52 895</b>
Charges financières (-)	-11 352	-86	-11 438	-10 020	-1 191	-11 211
Produits financiers	1 553	1	1 554	1 895	2	1 897
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-1 180		-1 180	-638		-638
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>8 767</b>	<b>20 345</b>	<b>29 112</b>	<b>28 454</b>	<b>14 489</b>	<b>42 943</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-3 633	-1 515	-5 148	-4 434	-881	-5 315
<b>Résultat après impôts</b>	<b>5 134</b>	<b>18 830</b>	<b>23 964</b>	<b>24 020</b>	<b>13 608</b>	<b>37 628</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées						
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 134</b>	<b>18 830</b>	<b>23 964</b>	<b>24 020</b>	<b>13 608</b>	<b>37 628</b>
Eliminations intercos	2 557	-2 557	0	2 246	-2 246	0
<b>Résultat consolidé</b>	<b>7 691</b>	<b>16 273</b>	<b>23 964</b>	<b>26 266</b>	<b>11 362</b>	<b>37 628</b>
Résultat participations ne donnant pas le contrôle	-165		-165	-149		-149
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>7 856</b>	<b>16 273</b>	<b>24 129</b>	<b>26 415</b>	<b>11 362</b>	<b>37 777</b>

ACTIFS	31.12.2020			31.12.2019		
	En milliers d'EUR	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>						
Immobilisations corporelles	3 009	508	3 517	2 715	691	3 406
Immobilisations incorporelles	31	6	37	32	55	87
Participations mises en équivalence	64 180		64 180	59 676		59 676
Actifs d'impôt différé	5 070		5 070	5 261		5 261
Autres actifs financiers non courants	49 060	1	49 061	12 494	9	12 503
Clients et autres débiteurs non courants	5 503		5 503	37 757		37 757
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>532 704</b>	<b>398 370</b>	<b>931 074</b>	<b>382 225</b>	<b>337 060</b>	<b>719 285</b>
Stocks	412 380	363 326	775 706	316 727	291 298	608 025
Autres actifs financiers courants	37 751		37 751	6 159		6 159
Actifs d'impôt exigible	1 691	60	1 751	733	43	776
Clients et autres débiteurs courants	63 967	15 085	79 052	34 584	19 532	54 116
Paiements d'avance courants	15		15	15		15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 533	15 180	30 713	21 628	22 117	43 745
Autres actifs courants	1 367	4 719	6 086	2 379	4 070	6 449
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>659 557</b>	<b>398 885</b>	<b>1 058 442</b>	<b>500 160</b>	<b>337 815</b>	<b>837 975</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2020			31.12.2019		
	En milliers d'EUR	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>						
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>252 506</b>	<b>8 706</b>	<b>261 212</b>	<b>188 840</b>	<b>-1 792</b>	<b>187 048</b>
Capital souscrit	249 858	8 706	258 564	186 043	-1 792	184 251
Réserves	133 621		133 621	57 631		57 631
Actions propres (-)	131 310	8 706	140 016	143 485	-1 792	141 693
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-15 073</b>		<b>-15 073</b>	<b>-15 073</b>		<b>-15 073</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 648</b>		<b>2 648</b>	<b>2 797</b>		<b>2 797</b>
Passifs non courants portant intérêt	374 566	108 051	482 617	367 952	55 849	423 801
Provisions non courantes	337 318	95 683	433 001	330 066	34 822	364 888
Obligation de pension	1 906	8 997	10 903	2 607	2 185	4 792
Instruments dérivés	902		902	701		701
Passifs d'impôt différé	367		367	351		351
Fournisseurs et autres créateurs non-courants	531	171	702	2 994	973	3 967
Autres passifs non-courants	33 909	50	33 959	31 584	15 450	47 034
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>32 485</b>	<b>282 128</b>	<b>314 613</b>	<b>-56 632</b>	<b>283 758</b>	<b>227 126</b>
Passifs courants portant intérêt	221 439	2 986	224 425	165 488	9 601	175 089
Provisions courantes	338		338	1 352		1 352
Passifs d'impôt exigible	1 779	1 720	3 499	2 245	17	2 262
Fournisseurs et autres créateurs courants	35 001	39 096	74 097	28 402	11 894	40 296
Autres passifs courants	8 642	3 612	12 254	4 752	3 375	8 127
Eliminations intercos / non alloué	-234 714	234 714		-258 871	258 871	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>659 557</b>	<b>398 885</b>	<b>1 058 442</b>	<b>500 160</b>	<b>337 815</b>	<b>837 975</b>

#### ► NOTE 4 - RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

EUR Milliers	2020	2019
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>131 989</b>	<b>107 207</b>
dont chiffre d'affaires	115 230	91 631
dont produits locatifs des immeubles	16 759	15 576
<b>Total des autres produits opérationnels</b>	<b>48 540</b>	<b>45 314</b>
dont résultat sur cession d'actifs financiers	19 283	37 848
dont autres produits opérationnels	29 261	7 454
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	-4	12
<b>Total des charges opérationnelles</b>	<b>-140 353</b>	<b>-99 626</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40 176</b>	<b>52 895</b>

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2020 s'établissent à 131,99 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, Les Berges de l'Argentine phase 1) pour un total de 33,28 millions d'euros, (b) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des immeubles de bureaux des projets Au Fil des Grands Prés, Buzz et Vaci Greens E pour un total de 79,03 millions d'euros, ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC), Lakeside et University Business Center (UBC) et Nysdam totalisant 15,29 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 48,54 M) comprennent principalement le solde du complément de prix brut relatif à la cession de la participation The One Office SA, comme suite à la signature de la convention d'usufruit de l'immeuble avec la Commission Européenne le 29 juin 2020 ainsi que la refacturation des frais d'aménagements (€ 33,81 M), la redevance d'usufruit (rétrécée à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,24 M) de même que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 6,51 M).

Pour rappel, les produits des activités ordinaires 2019 s'établissaient à 107,21 millions d'euros. Ils comprenaient principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, The One) pour un total de 29,12 millions d'euros, (b) le revenu dégagé par les ventes des immeubles de bureaux City Dox B6, Vaci Greens E (en état futur d'achèvement) et Buzz (en état futur d'achèvement) pour un total de 59,34 millions d'euros, ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC), University Business Center (UBC) et Nysdam totalisant 15,02 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (45,31 millions d'euros) comprenaient principalement le résultat sur cession de la participation The One Office SA (partie bureau du projet The One) suite à la revalorisation des effets de la transaction au 31 décembre 2019 avec Deka compte tenu, au cours de l'année 2019, des négociations avec l'OIB en vue de la prise en usufruit de l'immeuble. Ils reprenaient également la plus-value réalisée sur la cession de Naos SA (projet Naos) suite à la livraison de l'immeuble à Ethias/Foyer en juillet 2019. Ces deux cessions totalisaient 37,85 millions d'euros. Les refacturations des charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 7,45 M) complétaient le poste des « Autres produits opérationnels ».

Le résultat opérationnel 2020 s'élève à 40,18 millions d'euros contre 52,90 millions d'euros en 2019 influencé majoritairement cette année par la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 6,38 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés, Buzz et Vaci Greens E prévendus (€ 19,19 M), des revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC, Lakeside, UBC et Nysdam (total de € 13,73 M) ainsi que du résultat net complémentaire relatif à la cession de The One Office SA (€ 16,75 M).

Les charges opérationnelles sont détaillées dans les notes 5 et 6. Sur un total de 131,99 millions d'euros de produits des activités ordinaires, deux transactions dépassent les 10 %. Il s'agit des cessions en état futur d'achèvement des immeubles Buzz (€ 25,31 M) et Vaci Greens E (€ 47,62 M). Ces ventes représentent respectivement 19,2% et 36,1% du total des produits des activités ordinaires.

#### ► NOTE 5 - FRAIS DE PERSONNEL

EUR Milliers	2020	2019
Rémunérations et avantages sociaux directs	-2 050	-3 727
Cotisations patronales d'assurances sociales	-603	-546
Autres frais de personnel	-368	-240
<b>Total frais de personnel</b>	<b>-3 021</b>	<b>-4 513</b>
<b>Emploi en équivalents temps plein</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	44,8	38,2

Les frais de personnel sont en diminution par rapport à l'exercice précédent (-1,49 million d'euros), suite essentiellement à l'absence de frais relatifs aux SOP 2016 et suivants, contrebancés par les frais directs liés aux engagements de nouveaux travailleurs au sein de la société.

Six nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2020 et quatre l'ont quitté, ce qui représente, en ETP moyen sur l'année, une hausse de 6,6 personnes par rapport à 2019.

#### ► NOTE 6 - AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

EUR Milliers	2020	2019
Biens et services divers	-48 698	-46 303
Provisions (constitutions - reprises)	-5 245	-466
Autres charges	-24 928	-15 752
Pertes (frais de change)	-6 454	-575
<b>Total</b>	<b>-85 325</b>	<b>-63 096</b>

Les autres charges opérationnelles augmentent par rapport à 2019 (22,23 millions d'euros), les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- « **Provisions** » : dans le cadre de la cession de l'immeuble E de Vaci Greens, des provisions ont été constituées afin de garantir les rendements locatifs sur les espaces encore vacants et les frais d'aménagements et de services complémentaires (+6,81 millions d'euros), compensées par les utilisations/reprises au cours de l'année des projets vendus (-1,78 million d'euros);
- « **Autres charges** » : l'augmentation de ce poste résulte principalement de la rétribution à Immo-Beaulieu SA de la redevance d'usufruit perçue de l'immeuble Beaulieu (6,70 millions d'euros - absente en 2019) ainsi que de diverses taxes de cession et d'acquisition relatives aux projets Vaci Greens E, Com'Unity, Heinrichstrasse et Square 42 (6,16 millions d'euros) ;

## ► NOTE 7 - RÉSULTATS FINANCIERS

EUR Milliers	2020	2019
Charges d'intérêt	-14 100	-12 113
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	4 306	2 319
Autres charges financières	-1 644	-1 417
Produits d'intérêt	303	191
Autres produits financiers	1 251	1 706
<b>Total résultat financier</b>	<b>-9 884</b>	<b>-9 314</b>

En 2020, la charge financière nette s'élève à 9,88 millions d'euros contre 9,31 millions d'euros en 2019. Cette hausse relative des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR compensée par une activation d'intérêts plus importante sur les projets en développement (IAS 23).

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux emprunts obligataires (4,32 millions d'euros), aux financements bancaires et via CP et (E)MTN d'ATENOR (5,90 millions d'euros) ainsi qu'aux financements des projets dans NGY, Leaselex, Immo Silex, Hexaten et Haverhill (1,97 million d'euros) et d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23) liées aux divers projets en cours de construction (2,32 millions d'euros).

Veuillez également vous référer au «Tableau consolidé des flux de trésorerie» ainsi qu'à la note 20 relative aux « Passifs financiers ».

Les produits d'intérêt reprennent principalement les intérêts sur les avances aux sociétés mises en équivalence.

La reprise de réduction de valeur liée aux certificats Beaulieu ainsi que les produits sur placements de trésorerie expliquent le poste des autres produits financiers (1,25 million d'euros).

Pour rappel, en 2019, la charge financière nette s'élevait à 9,31 millions d'euros. Elle comprenait principalement d'une part, les intérêts nets liés aux emprunts obligataires (3,73 millions d'euros), aux financements bancaires et via CP et (E)MTN d'ATENOR (5,90 millions d'euros) ainsi qu'aux financements des projets dans NGY, Leaselex, Immo Silex, Hexaten et Haverhill (1,97 million d'euros) et d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23) liées aux divers projets en cours de construction (2,32 millions d'euros).

Veuillez également vous référer au «Tableau consolidé des flux de trésorerie» ainsi qu'à la note 20 relative aux « Passifs financiers ».

## ► NOTE 8 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

EUR Milliers	2020	2019
<b>I. Ventilation des taxes</b>		
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice		
Impôts, régularisation des exercices antérieurs		
<b>Total impôts courants</b>		
<b>Impôts différés</b>		
Afférents à l'exercice		
Afférents aux pertes fiscales		
<b>Total impôts différés</b>		
<b>Total impôts courants et différés</b>		
<b>II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif</b>		
Résultat avant impôts		
Taux de l'impôt		
<b>Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire</b>		
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations		
- attribuables aux produits non imposables		
- attribuables aux dépenses non admises		
- sur récupérations de pertes fiscales		
- afférents aux impôts différés actifs et passifs		
- sur revenus taxables à un taux différent <sup>(1)</sup>		
- impôts différés actifs de l'exercice non reconnus		
- impact diminution taux ISOC belge <sup>(2)</sup>		
- autres ajustements		
<b>Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice</b>		
Résultat avant impôts		
Taux d'impôt effectif		
(1) taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger		
(2) 25%		
Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :		
Luxembourg	27,26%	27,26%
Roumanie	16,00%	16,00%
Hongrie	9,00%	9,00%
France	28,00%	28,00%
Pologne <sup>(3)</sup>	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Allemagne	15,83%	15,83%

(3) taux en vigueur de 19% - taux préférentiel de 9%

En 2020, la charge fiscale d'ATENOR se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement -8,22 et +3,07 millions d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- La charge fiscale nette de City Tower (1,08 million d'euros) constituée des impôts statutaires de l'exercice, soit 1,88 million d'euros compensée par la reprise de l'impôt différé passif de 0,8 million d'euros ;
- La charge fiscale nette de I.P.I. (0,93 million d'euros) composée, d'une part, de l'impôt statutaire de l'exercice, 0,67 million d'euros, et, d'autre part, des impôts différés à hauteur de 0,26 million d'euros ;

- Les impôts courants de l'exercice de NGY et Haverhill (respectivement 0,25 million d'euros et 0,15 million d'euros) ;
- L'impôt estimé relatif à l'exercice 2019 d'Atenor Group Participations (0,51 million d'euros) ;
- La reprise de l'impôt différé actif d'Atenor Luxembourg à hauteur de 1,29 million d'euros suite à la reconnaissance à l'avancement de la cession du projet Buzz.

## ► NOTE 9 - RESULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Nombre d'actions bénéficiant du dividende (*)	7 038 845
Montant des dividendes à distribuer après la date de clôture (en milliers d'euros)	17 034
<b>Dividende brut par action (en euro)</b>	<b>2,42</b>

(\*) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

Détermination du résultat de base et dilué par action	2020	2019
Nombre total d'actions émises	7 038 845	5 631 076
dont actions propres / actions d'autocontrôle	313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	6 029 226	5 333 821
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	24 129	37 777
Résultat de base	4,00	7,08
Résultat dilué par action	4,00	7,08

EUR Milliers	2020	2019
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	12 284	11 747

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2021 s'élèvera à 2,42 euros et sera mis en paiement à partir du 28 avril 2021. Le précompte mobilier s'élève à 30 %.

Le dividende brut par action pour 2020 s'élève à 2,42 euros. Pour rappel, le dividende des années antérieures s'élevait à :

Années	Dividende brut par action
2019	€ 2,31
2018	€ 2,20
2017	€ 2,08
2016	€ 2,04
2010 à 2015	€ 2,00
2007 à 2009	€ 2,60
2006	€ 1,30

En 2015 comme en 2014 et 2013, le dividende optionnel a été choisi par une majorité d'actionnaires (à concurrence de 76% en 2013, 82,11% en 2014 et 79,69% en 2015) apportant leur créance de dividende à l'augmentation de capital réalisée le 21 mai 2015.

## ► NOTE 10 - CAPITAL

### Structure de l'actionnariat

Au 31 décembre 2020, la structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation en %
3D NV <sup>(1)</sup>	891 553	12,67	521 437	7,41
ALVA SA <sup>(1)</sup>	651 796	9,26	521 437	7,41
ForAtenoR SA <sup>(1)</sup>	819 456	11,64	592 880	8,42
LUXEMPART SA <sup>(1)</sup>	750 309	10,66	521 437	7,41
Stéphan SONNEVILLE SA <sup>(1+2)</sup>	303 637	4,31	150 500	2,14
<b>Sous-total</b>	<b>3 416 751</b>	<b>48,54</b>	<b>2 307 691</b>	<b>32,79</b>
Actions propres	-	-	-	-
Actions d'autocontrôle	313 427	4,45	-	-
Public	3 308 667	47,01	-	-
<b>Total</b>	<b>7 038 845</b>	<b>100,00</b>	-	-

(1) Signataires de la Convention d'actionnaires

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

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

### Mouvement dans le nombre d'actions

Actions ordinaires	Nombre d'actions
Nombre d'actions au 31.12.2020 – actions émises entièrement libérées	7 038 845
dont actions propres	-

### Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2020<sup>(1)</sup>

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de l'affectation du résultat attribuant un dividende brut par action de 2,42 euros

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2020 (prix moyen € 48,09 par action)	15 073	313 427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions		
- cessions		
<b>Au 31.12.2020 (prix moyen € 48,09 par action)<sup>(1)</sup></b>	<b>15 073</b>	<b>313 427</b>

(1) Pour rappel, ATENOR SA ne détient plus aucune action propre au 31 décembre 2020 (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2019).

Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163 427 et 150 000 actions ATENOR (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2019).

Prière de se référer à la note 22 (avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

### Gestion du capital

Au 31 décembre 2020, le montant des fonds propres s'élève à 261,21 millions d'euros et le total bilannaire se monte à 1.058,44 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, ATENOR n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. ATENOR souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilannaire.

Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'ATENOR vise à maintenir une structure bilannaire saine. La note 20 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

► NOTE 11 - GOODWILL ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

EUR Milliers	2020		
	Goodwill	Logiciels	Total
<b>Mouvements des goodwill et autres immobilisations incorporelles</b>			
Valeur brute comptable au 01.01.2020	1 783	318	2 101
Amortissements cumulés au 01.01.2020	-1 736	-278	-2 013
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2020			
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>87</b>
Investissements		31	31
Cessions - Désaffections (-)		-8	-8
Transferts de / vers la catégorie "immobilisations incorporelles"	-44		-44
Amortissements - dotation (-)		-34	-34
Amortissements - extourne (+)		8	8
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-3		-3
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2020	1 736	341	2 077
Amortissements cumulés au 31.12.2020	-1 736	-304	-2 039
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2020			
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>37</b>

EUR Milliers	2019		
	Goodwill	Logiciels	Total
<b>Mouvements des goodwill et autres immobilisations incorporelles</b>			
Valeur brute comptable au 01.01.2019	6 278	308	6 586
Amortissements cumulés au 01.01.2019	-1 736	-214	-1 949
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2019	-4 460		-4 460
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture</b>	<b>82</b>	<b>94</b>	<b>176</b>
Investissements		6	6
Cessions - Désaffections (-)	-4 460		-4 460
Transferts de / vers la catégorie "immobilisations incorporelles"	-33	4	-29
Amortissements - dotation (-)		-64	-64
Amortissements - extourne (+)	4 460		4 460
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-2		-2
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>87</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2019	1 783	318	2 101
Amortissements cumulés au 31.12.2019	-1 736	-278	-2 013
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2019			
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>87</b>

Suite à la vente de l'immeuble E de Vaci Greens à Budapest, il ne reste plus aucun projet immobilier concerné par les goodwill figurant au bilan. Ces goodwill concernaient des acquisitions d'entités (traitées à l'époque comme regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3) ayant comme unique activité le développement de leur actif immobilier. La valeur résiduelle de ces goodwill a donc été recouvrée au travers des ventes des immeubles comptabilisés et maintenus en stocks.

Les goodwill étaient une composante du prix de revient des projets et leur valeur recouvrable était intégrée dans les études de faisabilité au même titre que l'ensemble des autres coûts de développement.

Durant l'exercice 2020, les dernières ventes ont entraîné une réduction de 47 mille euros des goodwill.

► NOTE 12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

EUR Milliers	2020						
	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	Total
<b>Mouvements des immobilisations corporelles</b>							
Valeur brute comptable au 01.01.2020	0	1 152	2	54	1 133	2 556	4 897
Amortissements cumulés au 01.01.2020	0	-193	-1	-54	-685	-557	-1 491
<b>Immobilisations corporelles, solde d'ouverture</b>	<b>0</b>	<b>959</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>448</b>	<b>1 999</b>	<b>3 406</b>
Investissements					165	563	728
Cessions / Désaffections (-)					-19	-214	-423
Amortissements - dotation (-)					-193	-202	-585
Amortissements - extourne (+)					19	211	416
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change						-11	-11
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>766</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>397</b>	<b>2 354</b>	<b>3 517</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2020	0	1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Amortissements cumulés au 31.12.2020		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>766</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>397</b>	<b>2 354</b>	<b>3 517</b>

Le poste «Immobilisations corporelles» totalise 3,52 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 3,41 millions d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16). La hausse nette de 0,11 million d'euros par rapport au 31 décembre 2019

réflète principalement les travaux d'aménagement effectués dans les divers bureaux d'ATENOR au cours de l'année diminués des amortissements de l'exercice. La valorisation des contrats de location immobilière au bilan selon la norme IFRS 16 n'a pas connu d'évolution particulière.

EUR Milliers	2019						
	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	Total
<b>Mouvements des immobilisations corporelles</b>							
Valeur brute comptable au 01.01.2019	4	0	2	98	889	713	1 706
Amortissements cumulés au 01.01.2019	0	0	-1	-95	-614	-446	-1 157
<b>Immobilisations corporelles, solde d'ouverture</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>275</b>	<b>267</b>	<b>549</b>
Investissements					335	1 846	2 181
Droits d'utilisation (IFRS 16)					1152		1152
Cessions / Désaffections (-)					-44	-87	-131
Transferts (vers) d'autres rubriques	-4						-4
Amortissements - dotation (-)					-193	-160	-467
Amortissements - extourne (+)					44	87	131
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change					-2	-3	-5
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>959</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>448</b>	<b>1 999</b>	<b>3 406</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2019	0	1 152	2	54	1 133	2 556	4 897
Amortissements cumulés au 31.12.2019		-193	-1	-54	-685	-557	-1 491
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>959</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>448</b>	<b>1 999</b>	<b>3 406</b>

## ► NOTE 13 - PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

	2020	2019
<b>Participations (EUR Milliers)</b>		
VICTOR ESTATES	1 007	1 085
VICTOR PROPERTIES	48	55
VICTOR BARA	4 351	4 388
VICTOR SPAAK	7 783	7 846
IMMOANGE	933	958
DOSSCHE IMMO	10 104	9 973
CCN DEVELOPPEMENT	35 694	35 371
DE MOLENS	23	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4 309	
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	78	
LANKELZ FONCIER	-150	
<b>Total</b>	<b>64 180</b>	<b>59 676</b>
<b>Mouvements des participations (EUR Milliers)</b>		
Au terme de l'exercice précédent	59 676	14 732
Part dans le résultat	-1180	-638
Acquisitions et restructurations	5 684	45 582
Cessions		
Augmentations de capital		
Pertes de valeur		
Transferts (vers) d'autres rubriques		
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>64 180</b>	<b>59 676</b>
(EUR Milliers)		
IMMOANGE		
part de groupe : 50%	-	764
VICTOR ESTATES		
part de groupe : 50%	-	5 175
VICTOR PROPERTIES		
part de groupe : 50%	-	282
VICTOR BARA		
part de groupe : 50%	-	2 208
VICTOR SPAAK		
part de groupe : 50%	-	3 921
DOSSCHE IMMO		
part de groupe : 50%	-	-
CCN DEVELOPMENT		
part de groupe : 33,33%	-	3 027
DE MOLENS		
part de groupe : 50%	-	-
LANKELZ FONCIER		
part de groupe : 50%	-	10 970
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE		
part de groupe : 50%	-	7 976
LAAKHAVEN VERHEESKADE II		
part de groupe : 50%	-	14 612

Chiffres clés 2020 issus des comptes statutaires (EUR Milliers)	Total bilan	Fonds propres	Dettes long terme	Résultat de l'exercice
IMMOANGE part de groupe : 50%	1 460	-566	-565	
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	10 976	764	-156	
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	658	90	-14	
VICTOR BARA part de groupe : 50%	5 558	1 135	-75	
VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	9 910	2 061	-127	
DOSSCHE IMMO part de groupe : 50%	12 472	11 139	261	
CCN DEVELOPMENT part de groupe : 33,33%	119 541	107 083	-2 149	
DE MOLENS part de groupe : 50%	1 450	47	-15	
LANKELZ FONCIER part de groupe : 50%	-38	50 000	-38	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE part de groupe : 50%	17 883	4	-	
LAAKHAVEN VERHEESKADE II part de groupe : 50%	29 331	-7	-7	

Les participations mises en équivalence sont des sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint au sens des normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans les entreprises associées et des coentreprises).

Au 31 décembre 2020, elles reprennent les sociétés Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara et Victor Spaak (projet Victor) ainsi que les sociétés Dossche Immo et De Molens (projet De Molens), CCN Development (projet CCN) et Lankelz Foncier (Projet Perspectiv'), ainsi que les sociétés Ten Brinke MyBond Verheeskade (projet The Stage) et Laakhaven

Verheeskade II (projet Verheeskade 2).

La variation nette par rapport au 31 décembre 2019 reflète essentiellement l'intégration des sociétés De Molens, Lankelz Foncier, Ten Brinke MyBond Verheeskade et Laakhaven Verheeskade II dans le périmètre de consolidation d'ATENOR suite aux partenariats mis en place à hauteur de 50% au cours de l'exercice 2020 (5,68 millions d'euros), diminuée des résultats nets part de groupe de l'année.

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d'activités.

## ► NOTE 14 - PARTIES LIÉES

### Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre ATENOR SA et ses filiales sont détaillées dans la note 27 relative à la structure du groupe. Se référer également à la note 13 concernant les participations mises en équivalence.

### Relations avec les principaux dirigeants

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant la partie fixe que la partie variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et Rémunération sur base de la performance de la société et de l'Administrateur délégué.

Le montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, au titre de l'exercice 2020, s'élève à 664.875 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 664.875 euros
- rémunération variable : 0 euro
- contributions à un plan de pension : il n'y a pas de contributions pour un plan de pension
- autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages

Par ailleurs, le solde du montant relatif à l'exercice, en 2020, de 180 options sur actions Atenor Group Participations (accordées en 2018) représentant 1.214.699 euros sera versé en 2021.

Se référer également au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. page 39).

La Société proposera à l'Assemblée générale d'approuver sa politique de Rémunération.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédit, ni avance, ni options sur actions.

## ► NOTE 15 - STOCKS

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>608 025</b>	<b>459 202</b>
Dépenses capitalisées	259 301	216 204
Cessions de l'exercice	-78 652	-66 275
Transition IFRS 15		
Sorties du périmètre		
Entrées dans le périmètre		
Transferts de / vers la catégorie "stock"	51	559
Coûts d'emprunt (IAS 23)	4 306	2 319
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-17 199	-4 254
Pertes de valeur (comptabilisées)		
Pertes de valeur (reprises)	-125	270
<b>Mouvements de la période</b>	<b>167 682</b>	<b>148 823</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>775 706</b>	<b>608 025</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	190 240	120 879

Les «Immeubles destinés à la vente» classés en «Stocks» représentent l'essentiel des projets immobiliers en portefeuille.

Au cours de l'année 2020, le poste « Stocks » («Immeubles destinés à la vente») a été principalement influencé par :

- l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 4,31 millions d'euros ;
  - la variation des taux de change, impactée par la forte dégradation du forint hongrois, du zloty polonais et de la lei roumaine (-17,20 millions d'euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres.
- La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles destinés à la vente des projets Realex (60 millions d'euros), Lakeside, University Business Center (19,59 millions d'euros), Beaulieu (18,9 millions d'euros), Hermès Business Campus (78,75 millions d'euros) et Nysdam (13 millions d'euros).
- la poursuite des travaux des projets City Dox (Anderlecht), Buzz et Twist (Luxembourg), Com'Unity et U'Man (Paris), Vaci Greens et Arena Business Campus (Budapest) ainsi que UP-site Bucharest, Dacia et @Expo (Bucarest) pour 203,48 millions d'euros ;
  - les acquisitions des terrains et immeubles des projets Square 42 (Luxembourg) et Heinrichstrasse pour un total de 35,69 millions d'euros ;
  - les cessions des immeubles Buzz (Leudelange), Vaci Greens E (Budapest), ainsi que les ventes des appartements des projets Berges de l'Argentine (La Hulpe), City Dox (Anderlecht), Au Fil des Grands Prés (Mons) et La Sucrerie (Ath) qui viennent réduire le stock à hauteur de 78,65 millions d'euros ;

## ► NOTE 16 - ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>			
<b>Actifs financiers non courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>12 503</b>	<b>37 757</b>	
Acquisitions	36 566	24 850	
Transferts (vers) d'autres rubriques	-8	-57 104	
<b>Solde de clôture</b>	<b>49 061</b>	<b>5 503</b>	
Juste valeur	49 061	5 503	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
<b>Actifs financiers courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>6 159</b>	<b>54 116</b>	<b>43 745</b>
Acquisitions	35 472		
Cessions (-)	-1 986	-44 088	
Sorties du périmètre		-2	-730
Transferts (vers) d'autres rubriques	69 456	14	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-1 894	-120	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	-310	-1 409	
Autre augmentation (diminution)		-10 907	
<b>Solde de clôture</b>	<b>37 751</b>	<b>79 052</b>	<b>30 713</b>
Juste valeur	37 751	79 052	30 713
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 3	niveau 3

### Autres actifs financiers

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût historique si leur juste valeur

ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation.

(EUR Milliers)	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>				
<b>Non courants</b>				
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>12 474</b>	<b>28</b>	<b>12 503</b>	
Investissements	36 463	103	36 566	
Transferts (vers) d'autres rubriques	-2	-6	-8	
(Reprise des) pertes de valeur (-)				
<b>Solde de clôture</b>	<b>48 935</b>	<b>125</b>	<b>49 061</b>	
Juste valeur	48 935	125	49 061	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3
<b>Courants</b>				
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>6 159</b>	<b>6 159</b>		
Acquisitions	35 472	35 472		
Cessions (-)	-1 986	-1 986		
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-1 894	-1 894		
Autre augmentation (diminution)				
<b>Solde de clôture</b>	<b>37 751</b>	<b>37 751</b>		
Juste valeur	37 751	37 751		
Valorisation	niveau 3	niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence (+36,46 millions d'euros octroyés en 2020). Cette forte augmentation s'explique principalement par l'intégration dans le périmètre, en 2020, de 4 nouvelles sociétés. Se référer également à la note 12.

Au 31 décembre 2020, les « Autres actifs financiers courants »

concernent notamment des dépôts à terme (échéances diverses à court terme) effectués auprès de banques belges (Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC et ING).

Ce poste reprend également des titres de créance dont l'évaluation au 31 décembre 2020 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 1,89 million d'euros.

	2020		2019	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Clients et autres débiteurs (EUR Milliers)</b>				
<b>Clients et autres débiteurs</b>				
Clients, montant brut	60 727	5 503	47 744	37 757
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-208		-194	
Autres créances nettes	18 533		6 566	
<b>Total clients et autres créances</b>	<b>79 052</b>	<b>5 503</b>	<b>54 116</b>	<b>37 757</b>
<b>Juste valeur</b>	<b>79 052</b>	<b>5 503</b>	<b>54 116</b>	<b>37 757</b>
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

Les « Clients et autres débiteurs » sont valorisés à leur valeur nominale ou à la juste valeur en cas de contrepartie variable pour le complément de prix qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants.

Au terme de l'exercice, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent 5,5 millions d'euros. Ce poste reprend les produits à recevoir liés aux ventes des 3 bureaux de la Phase 2 du projet Au Fil des Grands Prés (4,45 millions d'euros) et des appartements du lot 3 du projet City Dox (0,67 million d'euros) ainsi que le solde de la créance actualisée sur l'INASTI (projet Palatium ; 0,38 million d'euros).

Les « Clients et autres débiteurs courants » passent de 54,12 à

79,05 millions d'euros au 31 décembre 2020 en augmentation de 24,93 millions d'euros. Ils reprennent notamment :

- la créance sur l'acquéreur de l'immeuble Buzz (38,42 millions d'euros). Cette créance était reprise en non courant au 31 décembre 2019 (13,45 millions d'euros) ;
- le chiffre d'affaires acquis suite aux compromis de vente signés d'appartements dans les projets Berges de l'Argentine, City Dox, Palatium et la Sucrerie (7,32 millions d'euros) ;
- le complément de prix lié à la cession de The One Office (7,11 millions d'euros) ;
- les créances sur les administrations de la TVA roumaine (4,11 millions d'euros) et française (2,64 millions d'euros).

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 26 « Droits et engagements ».

	2020		2019	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (EUR Milliers)</b>				
Dépôts à court terme	37 174		1 702	
Soldes bancaires	30 711		43 739	
Soldes en caisse	2		6	
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>67 887</b>		<b>45 447</b>	
<b>Juste valeur</b>	<b>67 887</b>		<b>45 447</b>	
Valorisation	niveau 3		niveau 3	

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 37,17 millions d'euro, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 67,89 millions d'euros.

Les actifs financiers sont également résumés comme suit :

(EUR Milliers)	2020		2019	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Placements détenus jusqu'à leur échéance	68 464		49 904	
Prêts et créances	133 490		104 348	
Actifs financiers disponibles à la vente	125		28	
<b>Total des actifs financiers courants et non courants</b>	<b>202 080</b>		<b>154 280</b>	

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit :

- **Risque de change:** de par ses activités, ATENOR est exposée aux variations du Forint (Hongrie), du Zloty (Pologne) et du Leu (Roumanie). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir

tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion présentés en capitaux propres.

Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2020/2019.

TAUX DE CHANGE (€ 1 =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2020	2019	2020	2019
Forint hongrois (HUF)	365,13	330,52	354,16	326,03
Leu roumain (RON)	4,8694	4,7793	4,8417	4,7509
Zloty (PLN)	4,6148	4,2585	4,4742	4,3018

- **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.

- **Le risque de défaut des contreparties (acquéreurs)** dans le cadre de la commercialisation résidentielle est limité par le versement à l'acte d'acomptes marquant l'engagement des acquéreurs. Dans le cadre de la commercialisation des bureaux, s'agissant généralement de débiteurs de qualité reconnus par le marché, le risque de défaut est limité.

- **Instruments dérivés (actifs)**  
ATENOR n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés à des fins de couverture au cours de l'exercice 2020.

#### Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

#### Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Certificats Beaulieu

#### ► NOTE 17 - AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	2020		2019	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Autres actifs</b>				
Actifs d'impôt exigible	1 751		776	
Paiements d'avance, courants	15		15	
Autres actifs	6 086		6 449	
<b>Total autres actifs</b>	<b>7 852</b>		<b>7 241</b>	
Juste valeur	7 852		7 241	

Les autres actifs courants sont principalement composés des actifs d'impôt exigible (1,75 million d'euros), des paiements d'avance (0,01 million euros) et des comptes de régularisation d'actif (intérêts payés d'avance, assurances et commissions à

reporter et intérêts acquis (6,09 millions d'euros). Les actifs d'impôt exigible reprennent exclusivement les impôts directs belges et étrangers à récupérer.

## ► NOTE 18 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS ET PASSIFS

(EUR Milliers)	2020		2019	
	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets
Stock immeubles destinés à la vente	4 361		3 206	-6 327
Créances		-150	761	
Provisions				
Acomptes reçus		-5 200		-2 509
Pertes fiscales	5 421		5 885	
Autres		-64	278	
Compensation	-4 712	4 712	-4 869	4 869
<b>Total des impôts différés liés à des différences temporelles</b>	<b>5 070</b>	<b>-702</b>	<b>5 261</b>	<b>-3 967</b>

Conformément à IAS 12 et aux principes comptables mentionnés au point 2.12, ATENOR reconnaît au bilan la valeur des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées et de crédits d'impôts pour ATENOR SA, Hexaten SA, Atenor Luxembourg SA, Tage Une fois et ARED.

Par ailleurs, des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

Suite à la réforme fiscale adoptée fin 2017 en Belgique et à la diminution du taux à l'impôt des sociétés qui est passé à 29,58 %

(EUR Milliers)	2020		2019	
	Actifs d'impôts différés non comptabilisés	Passifs d'impôts différés non comptabilisés	Actifs d'impôts différés non comptabilisés	Passifs d'impôts différés non comptabilisés
<b>Total des impôts différés non comptabilisés</b>	<b>14 308</b>		<b>11 464</b>	

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts d'ATENOR ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les impôts différés actifs non reconnus s'élèvent à 14,31 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales immobilières, en

en 2018-2019 et est passé à 25 % à partir de 2020, les impôts différés ont été ajustés, le cas échéant, à ces taux en fonction de l'année au cours de laquelle ils seront utilisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 8 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

## ► NOTE 19 - PROVISIONS

(EUR Milliers)	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
<b>Provisions (courantes et non courantes)</b>			
<b>Provisions, solde d'ouverture</b>	<b>5 427</b>	<b>717</b>	<b>6 144</b>
Nouvelles provisions	4 333		4 333
Augmentation (diminution) des provisions existantes	2 691		2 691
Montants utilisés (-)	-955	-270	-1 225
Montants non utilisés mais repris (-)	-111	-447	-558
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-144		-144
<b>Provisions, solde de clôture</b>	<b>11 241</b>	<b>0</b>	<b>11 241</b>
<b>Provisions non courantes, solde de clôture</b>	<b>10 903</b>	<b>0</b>	<b>10 903</b>
<b>Provisions courantes, solde de clôture</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>338</b>

Les « Provisions courantes » totalisent 0,34 million d'euros. Elles reprennent la provision de rendement garanti de 0,25 million d'euros constituée dans le cadre de la cession de Naos et la provision UP-site (UP9 ; 0,09 million euros).

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les notes 24 et 26 aux états financiers.

Les risques liés à des garanties données ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les « Provisions non courantes » s'élèvent à 10,90 millions d'euros et correspondent principalement aux provisions relatives aux garanties locatives octroyées dans le cadre des cessions des immeubles de bureaux B6 du projet City Dox (1,82 million d'euros) et Vaci Greens E (4,66 millions d'euros), à la provision constituée pour couvrir les aménagements locatifs de l'immeuble Vaci Greens E vendu (4,33 millions d'euros) ainsi qu'à la provision de rendement garanti du bloc C2 du projet City Dox (0,06 million d'euros).

Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

(EUR Milliers)	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
<b>au 01.01.2019</b>			
	6 337	-1 125	<b>5 212</b>
Sorties du périmètre			
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-1 063	-2 856	<b>-3 919</b>
Transferts (vers) d'autres rubriques	-13	13	
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écart de conversion)		1	<b>1</b>
<b>au 31.12.2019</b>			
	<b>5 261</b>	<b>-3 967</b>	<b>1 294</b>
<b>au 01.01.2020</b>			
Sorties du périmètre			
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-171	3 242	<b>3 071</b>
Transferts (vers) d'autres rubriques	-20	20	
Sorties du périmètre			
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écart de conversion)		3	<b>3</b>
<b>au 31.12.2020</b>			
	<b>5 070</b>	<b>-702</b>	<b>4 368</b>

## ► NOTE 20 – PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

2020 (EUR Milliers)	Courant		Non courant		Juste valeur (*)	Valorisation		
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total				
<b>Instruments dérivés</b>								
<b>Dettes financières</b>								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	193	530	67	790	788	niveau 3		
Etablissements de crédit	70 582	137 086		207 668	207 715	niveau 3		
Emprunts obligataires		144 842	65 000	209 842	213 164	niveaux 1 & 3		
Autres emprunts	153 650	84 976	500	239 126	240 096	niveaux 1 & 3		
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>224 425</b>	<b>367 434</b>	<b>65 567</b>	<b>657 426</b>	<b>661 763</b>			
<b>Autres passifs financiers</b>								
Dettes commerciales		33 501		33 501	33 501	niveau 3		
Autres dettes	28 083	33 959		62 042	62 042	niveau 3		
Autres passifs financiers		2 783		2 783	2 783	niveau 3		
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>61 585</b>	<b>36 742</b>		<b>98 327</b>	<b>98 327</b>			
<b>2019 (EUR Milliers)</b>								
<b>Courant</b>		<b>Non courant</b>		<b>Total</b>	<b>Juste valeur (*)</b>	<b>Valorisation</b>		
1 an au plus		1 à 5 ans	plus de 5 ans					
<b>Instruments dérivés</b>								
<b>Dettes financières</b>								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	189	640	149	978	976	niveau 3		
Etablissements de crédit	30 300	122 740	1 082	154 122	147 889	niveau 3		
Emprunts obligataires		69 874	40 000	109 874	112 104	niveaux 1 & 3		
Autres emprunts	144 600	119 903	10 500	275 003	277 103	niveaux 1 & 3		
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>175 089</b>	<b>313 157</b>	<b>51 731</b>	<b>539 977</b>	<b>538 072</b>			
<b>Autres passifs financiers</b>								
Dettes commerciales		29 048		29 048	29 048	niveau 3		
Autres dettes	9 270	47 034		56 304	56 304	niveau 3		
Autres passifs financiers		2 068		2 068	2 068	niveau 3		
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>38 319</b>	<b>49 101</b>		<b>87 420</b>	<b>87 420</b>			

(\*) La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :  
- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti  
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 2,30% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe  
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture

### Politique d'endettement et risques financiers

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui ne s'est pas modifiée en 2020.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. Depuis 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en plaçant un total de sept émissions (4 en 2016 pour un total de 86,1 millions d'euros et 3 en 2018 pour un total de 14,5 millions d'euros) à moyen et long termes dans le cadre de son programme d'European Medium

Term notes (EMTN). En avril 2019, ATENOR a lancé deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (20 et 40 millions d'euros). En octobre 2020, ATENOR a, à nouveau, émis deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (35 et 65 millions d'euros). Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, ATENOR peut décider de financer

directement ses projets ou les filiales développant des projets.

### Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 % du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

### Instruments dérivés (passifs)

ATENOR utilise des instruments financiers dérivés exclusivement

à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de «Cash flow hedge» pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique «autres éléments du résultat global». Pour ce qui concerne les «Fair value hedge», les changements de juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Dans le cadre du financement de 22 millions d'euros contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ -0,37 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Se référer à l'état consolidé des variations des capitaux propres en page 106.

DETTES FINANCIERES (EUR Milliers)	Courant	Non courant	Total	
	1 an au plus	plus d'1 an		
<b>Mouvements sur les dettes financières</b>				
<b>Au 31.12.2019</b>				
Mouvements de l'exercice				
- Nouveaux emprunts	15 503	200 527	216 030	
- Remboursements d'emprunt	-67 080	-30 053	-97 133	
- Dettes de loyer (IFRS 16)		-188	-188	
- Variations résultant des changements de taux de change		-384	-506	
- Transfert court terme / long terme	101 556	-101 556		
- Autres	-71	-299	-370	
<b>Au 31.12.2020</b>	<b>224 425</b>	<b>433 001</b>	<b>657 426</b>	

### Dettes financières

Au 31 décembre 2020, l'endettement du groupe s'élève à 657,43 millions d'euros contre 539,98 millions d'euros à fin 2019. Cette augmentation de 117,45 millions d'euros s'explique principalement par les nouveaux emprunts contractés (216,03 millions d'euros) compensés par les remboursements à hauteur de 97,32 millions d'euros.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 433 millions d'euros (nets de frais) au 31 décembre 2020. Elles comprennent 4 EMTN contractés en 2016 (56,1 millions d'euros) et 2018 (10 millions d'euros), les six tranches obligataires de type « retail bond » émises en 2018 (30 et 20 millions d'euros), en 2019 (40 et 20 millions d'euros) et en 2020 (35 et 65 millions d'euros), le crédit d'Atenor Group Participations (9 millions d'euros), le crédit d'Hexaten (13 millions d'euros), les échéances à long terme des crédits Erste Bank / PBB (77,5 millions d'euros), BGZ BNPP (18,7 millions d'euros) et CPH (0,71 million d'euros), le crédit relatif au projet Beaulieu contracté en 2019 auprès de KBC (18,9 millions d'euros), les MTN à hauteur de 19,75 millions d'euros ainsi que les dettes de loyers à long terme à hauteur de 0,6 million d'euros.

Les « Dettes financières courantes » s'établissent à 224,43 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 175,09 millions d'euros fin 2019. Elles reprennent les deux crédits relatifs au projet Realex (60 millions), l'encours CP, EMTN et MTN échéant dans l'année (153,65 millions d'euros), le crédit de Atenor Long Term Growth (7 millions d'euros) ainsi que les échéances 2021 des crédits Erste Bank / PBB (2 millions d'euros), CPH (0,71 million d'euros), BGZ BNPP (1,1 million d'euros) et des dettes de loyers (0,19 million d'euros).

La diminution de 30,05 millions d'euros de l'endettement non courant correspond aux remboursements anticipés des crédits Garanti Bank contracté par NGY (-15,05 millions d'euros) et Belfius contracté par ATENOR (-15 millions d'euros).

En septembre 2020, NGY a refinancé ses immeubles à hauteur de 80 millions d'euros. Cet emprunt satisfait aux conditions de la comptabilité de couverture selon IFRS 9 (Se référer à la note 2.9 des règles d'évaluation en page 110 ainsi qu'à la note 16 « risque de change » en page 127). En application de la norme, les écarts de conversion positifs (72 mille euros) ont été comptabilisés dans les capitaux propres consolidés.

Deux contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16. En application de la méthode rétrospective simplifiée, les dettes de loyer initiales ont été calculées comme si les contrats avaient démarré le 1<sup>er</sup> janvier 2019 en actualisant au taux de 2,33% les futurs paiements liés aux baux.

Cette valeur actualisée s'élevait à 1,15 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les remboursements de la période totalisent 188 mille euros et les intérêts de la période 23 mille euros.

Les passifs financiers classifiés en «Autres emprunts» (239,84 millions d'euros) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du programme d'EMTN ainsi que les «Commercial Papers» et «Medium Term Notes» contractés par ATENOR SA dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

#### Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Les perspectives commerciales de nos projets et les flux de trésorerie y attachés n'entraînent pas de risque majeur de taux.

Dès lors, compte tenu de la structure de l'endettement du groupe et des taux fixés de l'endettement à long terme, l'analyse de sensibilité devient superflue. Comme les années précédentes, une telle analyse ne révèlerait qu'un impact peu significatif. Sous réserve d'événements inconnus à la date de publication de ce rapport, ATENOR a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

#### DETTES FINANCIERES

		Valeur nominale en EUR
Emprunt obligataire "retail bond" – tranche 1 à 2,875%	05.04.2018 au 05.04.2022	20 000 000
Emprunt obligataire "retail bond" – tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" – tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" – tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" – tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" – tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000
<b>Total emprunts obligataires</b>		<b>210 000 000</b>
<b>Etablissements de crédit</b>		
Atenor Group Participations		9 000 000
Atenor Long Term Growth		7 000 000
Atenor		1 428 571
Projets		
Le Nysdam (via Hexaten)		13 000 000
Hermès Business Campus (via NGY Properties)		79 500 000
Realex (via Leaselex)		50 000 000
Realex (via Immo Silex)		10 000 000
Beaulieu (via Atenor)		18 900 000
Lakeside (via Haverhill)		19 800 000
<b>Total établissements de crédit</b>		<b>208 628 571</b>
<b>Autres emprunts</b>		
CP	2021	101 000 000
MTN	2021	18 150 000
	2022	10 500 000
	2023	3 750 000
	2025	5 000 000
	2026	500 000
EMTN	2021	34 500 000
	2022	18 000 000
	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
<b>Total autres emprunts</b>		<b>239 500 000</b>
<b>Dettes de loyers (IFRS 16)</b>		
Atenor France		460 133
Atenor Hungary		329 764
<b>Total dettes de loyers</b>		<b>789 897</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>		<b>658 918 468</b>

#### Caractéristiques principales des émissions obligataires

##### N° 1 – 2018 – 2022

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 20.000.000
- Intérêt de 2,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,476 %
- Date d'émission : 05.04.2018
- Date d'échéance : 05.04.2022
- Prix d'émission : 101,50%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002587658
- Sole Manager : Banque Belfius

##### N° 2 – 2018 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 30.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 05.04.2018
- Date d'échéance : 05.04.2024
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002588664
- Sole Manager : Banque Belfius

##### N° 3 – 2019 – 2023

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 20.000.000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,60 %
- Date d'émission : 08.05.2019
- Date d'échéance : 08.05.2023
- Prix d'émission : 101,50%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002647288
- Sole Manager : Banque Belfius

##### N° 4 – 2019 – 2025

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 40.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 08.05.2019
- Date d'échéance : 08.05.2025
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002648294
- Sole Manager : Banque Belfius

##### N° 5 – 2020 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 35.000.000
- Intérêt de 3,25 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,81 %
- Date d'émission : 23.10.2020
- Date d'échéance : 23.10.2024
- Prix d'émission : 101,625%

- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002739192
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

##### N° 6 – 2020 – 2026

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 65.000.000
- Intérêt de 3,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 23.10.2020
- Date d'échéance : 23.10.2026
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002737188
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

#### Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, ATENOR a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN. Trois émissions supplémentaires ont été placées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Ces émissions visent à renforcer la structure bilancière d'ATENOR, notamment en augmentant la part de ses engagements à moyen terme. Le produit de ces émissions assure d'une part, le financement de la construction de nouvelles phases en développement et d'autre part, donne à ATENOR les moyens de saisir toute nouvelle opportunité d'acquisition de nouveaux projets.

#### Tranche 1 – 2016 – 2021

- Montant : € 30.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,00 %
- Date de jouissance : 04.10.2016
- Date d'échéance : 04.10.2021
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002261304
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2020 : € 30.300.000 (101 %)

#### Tranche 2 – 2016 – 2022

- Montant : € 18.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,125%
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2022
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002263326
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2020 : € 18.000.000 (100 %)

**Tranche 3 – 2016 – 2023**

- Montant : € 30.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,50 %
- Date de jouissance : 04.10.2016
- Date d'échéance : 04.10.2023
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002262310
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2020 : € 30.540.000 (101,80 %)

**Tranche 4 – 2016 – 2024**

- Montant : € 8.100.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,75 %
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2024
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002264332
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016
- Juste valeur au 31 décembre 2020 : € 8.201.250 (101,25 %)

**Tranche 5 – 2018 – 2021**

- Montant : € 2.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 2,25 %
- Date de jouissance : 08.02.2018
- Date d'échéance : 08.02.2021
- ISIN : BE6302065725
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

**Tranche 6 – 2018 – 2021**

- Montant : € 2.500.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 2,125 %
- Date de jouissance : 07.05.2018
- Date d'échéance : 07.05.2021
- ISIN : BE6304538232
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

**Tranche 7 – 2018 – 2025**

- Montant : € 10.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,50 %
- Date de jouissance : 20.02.2018 pour € 5.000.000,-
- Date de jouissance : 05.04.2018 pour € 5.000.000,-
- Date d'échéance : 20.02.2025 pour les € 10.000.000,-
- ISIN : BE6302277908
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

**Autres passifs financiers**

Les « autres passifs non courants » totalisent 36,74 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ils reprennent principalement le solde du prix d'acquisition de la participation CCN Development (30,8 millions d'euros), les acomptes reçus sur les ventes des terrains des 3 blocs de bureau de la phase 2 du projet Au Fil des Grands Prés (2,9 millions d'euros) ainsi que les garanties locatives reçues (2,78 millions d'euros).

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 61,58 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 38,32 millions d'euros en 2019. La variation de ce poste s'explique principalement par l'augmentation des dettes fournisseurs reflétant les états d'avancement des chantiers (+4,45 millions d'euros) et du poste « autres dettes » (+18,8 millions d'euros) qui reprend notamment la seconde tranche du prix d'acquisition du projet Brookfort (15,45 millions d'euros) transférée des « Autres passifs non courants » et payée anticipativement en janvier 2021.

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2021. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veuillez également vous référer à la note 2 concernant la gestion des risques.

**Niveaux hiérarchiques des valorisations:**

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

**Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs**

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

**Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)**

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

**Niveau 3: Données non observables de marché**

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

Les « Dettes commerciales et les autres dettes » sont mesurées à leur valeur comptable initiale (valeur nominale) justifiée par des conventions, des facturations et des montants payés.

Les passifs financiers sont également résumés comme suit:

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats</b>		
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>	<b>755 753</b>	<b>627 397</b>
<b>Total</b>	<b>755 753</b>	<b>627 397</b>

**► NOTE 21 – AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS**

2020 (EUR Milliers)	Courant			Non courant			Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an ou plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans						
<b>Autres passifs</b>									
Avances reçues	9 120						9 120	9 120	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	590						590	590	niveau 3
Impôts et taxes	6 300						6 300	6 300	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	12 254						12 254	12 254	niveau 3
<b>Total des autres dettes selon l'échéance</b>	<b>28 265</b>						<b>28 265</b>	<b>28 265</b>	

2019 (EUR Milliers)	Courant			Non courant			Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an ou plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans						
<b>Autres passifs</b>									
Avances reçues	522						522	522	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	665						665	665	niveau 3
Impôts et taxes	3 052						3 052	3 052	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	8 127						8 127	8 127	niveau 3
<b>Total des autres dettes selon l'échéance</b>	<b>12 366</b>						<b>12 366</b>	<b>12 366</b>	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent :

- des avances reçues, soit l'acompte de 9,12 millions d'euros lié à la cession de Vaci Greens F ;
- des impôts et taxes dus à hauteur de 6,3 millions d'euros. Ce poste reprend notamment l'impôt à payer par City Tower (1,54 million d'euros), Rest Island (0,9 million d'euros) et Atenor Group Participations (0,51 million d'euros) ainsi que les dettes de TVA (2,8 millions d'euros).

**► NOTE 22 – AVANTAGES DU PERSONNEL**

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Evolution des avantages du personnel</b>		
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>701</b>	<b>455</b>
Augmentation (diminution) des provisions existantes	4	5
Autres variations	198	241
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>902</b>	<b>701</b>
dont obligation de pension non courante		
dont obligation de pension courante	902	701

En 2020, les avantages du personnel couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires (9 au total au 31 décembre 2020)

rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date.

A partir de 2020, l'évaluation intègre également le plan de pension bonus bénéficiant à la direction ainsi que les affiliés dormants du plan « à contributions définies ». L'impact net de ce changement de périmètre étant limité (-16 mille euros en autres éléments du résultat global), les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Etat de la situation financière</b>		
Valeur actuelle des obligations	2 377	1 732
Juste valeur des actifs du régime	-1 475	-1 031
<b>Obligations résultant des plans</b>	<b>902</b>	<b>701</b>

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Etat du résultat global</b>		
Coût des services rendus	233	104
Coût des services passés		
Coût financier sur les obligations au titre des plans	12	26
Rendement attendu des actifs du plan	-8	-18
Frais administratifs et taxes		
<b>Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat</b>	<b>237</b>	<b>112</b>
Gains/perdes actuariels sur les obligations au titre des plans	211	254
Gains/perdes sur les actifs du plan	-29	-13
Modification du périmètre	16	
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>198</b>	<b>241</b>
<b>Coût des plans</b>	<b>435</b>	<b>353</b>

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Valeur actuelle des obligations à l'ouverture</b>		
Coût des services rendus	232	104
Coût des services passés		
Coût financier	12	26
Cotisations des participants	19	16
Gains/perdes actuariels	211	254
Avantages versés		-6
Modification du périmètre	238	
Autres mouvements	-67	-41
<b>Valeur actuelle des obligations à la clôture</b>	<b>2 377</b>	<b>1 732</b>

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture</b>		
Rendement attendu	8	18
Cotisations de l'employeur	233	107
Cotisations des participants	19	16
Gains/perdes actuariels	29	13
Avantages versés		-6
Modification du périmètre	222	
Autres mouvements	-67	-41
<b>Juste valeur des actifs du plan à la clôture</b>	<b>1 475</b>	<b>1 031</b>

	2020	2019
<b>Hypothèses retenues</b>		
Taux d'actualisation au 31 décembre	0,30% / 0,60%	0,60% / 1,80%
Inflation	1,75%	1,75%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0%	0%
Mortalité	MR-2/FR-2	MR-2/FR-2

## PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS

### ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Cette société, filiale à 100% d'ATENOR, détient un portefeuille de 163.427 actions ATENOR dont 150.000 ont été acquises auprès d'ATENOR (actions propres) au prix de 31,88 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédent l'acquisition) et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015. Ces actions constituent les seuls actifs d'AGI. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'ATENOR.

### SOP 2017

39.750 options sur actions de AGI ont été émises le 24 mars 2017. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 26,08 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture.

Ces options seront exercables au cours des périodes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022 après chaque publication des résultats annuels.

29.950 options ont été exercées en 2020 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 900 mille euros enregistrée au 31 décembre 2019, cette opération se solde par un profit de 117 mille euros. Un solde de 3.150 options reste à exercer.

### SOP 2016

40.000 options sur actions de AGI ont été émises le 3 mars 2016. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 22,67 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture.

Ces options seront exercables au cours des périodes du 11 au 31 mars 2019, du 9 au 31 mars 2020 et du 8 au 31 mars 2021 après chaque publication des résultats annuels.

1.700 options ont été exercées en 2020 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 60 mille euros enregistrée au 31 décembre 2019, cette opération se solde par un profit de 11 mille euros. Toutes les options étant été exercées, ce SOP est désormais clôturé.

Nous détaillons de manière exhaustive les «stock options» ATENOR GROUP INVESTMENTS effectivement attribués.

ATTRIBUTION EN	2018	2017	2016
<b>Prix d'exercice</b>	€ 31,34	€ 26,08	€ 22,67
<b>Nombre au 31.12.2014</b>	-	-	-
<b>Nombre au 31.12.2015</b>	-	-	40.000
<b>Nombre au 31.12.2016</b>	-	-	36.625
<b>Nombre au 31.12.2017</b>	-	35.950	34.375
<b>Nombre au 31.12.2018</b>	35.250	33.850	32.125
<b>Nombre au 31.12.2019</b>	31.750	33.100	1.700
<b>Nombre au 31.12.2020</b>	31.175	3.150	-
<b>Périodes d'exercice</b>	8 au 31.03.2021 8 au 31.03.2022 8 au 31.03.2023	9 au 31.03.2020 8 au 31.03.2021 8 au 31.03.2022	clôture
<b>Dates d'échéance</b>	31.03.2023	31.03.2022	-

Au 31 décembre 2020, ATENOR détient 163.427 actions d'autocontrôle à travers sa filiale AGI, acquises au prix moyen de 40,59 euros pour une valorisation totale de 6,63 millions d'euros. Ces actions sont destinées à couvrir ces plans d'options.

#### PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS

##### ATENOR LONG TERM GROWTH

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 29 août 2018 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA ATENOR LONG TERM GROWTH (ALTG). Au 31 décembre 2019, cette société, filiale à 100% d'ATENOR, détient un portefeuille de 150.000 actions ATENOR. Ces actions constituent les seuls actifs d'ALTG. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'ATENOR.

Attribution en	2019
Prix d'exercice	€ 13,00
Nombre au 31.12.2019	37.550
Nombre au 31.12.2020	37.000
Périodes d'exercice	8 au 31.03.2022 8 au 31.03.2023 8 au 29.03.2024
Date d'échéance	29.03.2024

Compte tenu de la valorisation basée sur le cours de clôture de 57 euros, il n'y a pas lieu de constituer de provision au 31 décembre 2020 pour couvrir ce plan sur options.

#### ► NOTE 23 – IFRS 15 : INFORMATIONS

ATENOR applique la norme IFRS 15 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Se référer à la note 1 – point 1 (bases de préparation – page 107) qui résume la norme et point 2.11 (produits des activités – page 110) qui définit les principes de la norme appliqués par le groupe.

La norme IFRS 15 requiert en outre la présentation d'informations :

- Décomposition du chiffre d'affaires :

Se référer à la note 3 – Information sectorielle – page 114 qui ventile le chiffres d'affaires par zones géographiques. En 2020, 58,63% du chiffre d'affaires, soit 67,56 millions d'euros est réalisé dans la zone géographique « Europe Occidentale » qui couvre La Belgique, les Pays-Bas, La France, le Grand-Duché de Luxembourg, l'Allemagne et le Portugal. La contribution de la zone « Europe Centrale » qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne s'élève à 47,67 millions d'euros en 2020.

Sur un chiffre d'affaires total de 115,23 millions d'euros,

101,55 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu à l'avancement (dont 95,99 millions d'euros ont trait à des contrats conclus avant 2020) et 13,68 millions d'euros à du chiffre d'affaires exclusivement de l'exercice.

- Actifs et passifs sur contrats :

Les actifs sur contrats s'établissent à 51,58 millions d'euros au 31 décembre 2020 dont la reconnaissance à l'avancement des cessions des projets Buzz et Au Fil des Grands Prés Phase 2 (actifs sur contrat de respectivement 38,42 millions d'euros et 5,12 millions d'euros).

Les passifs sur contrat s'établissent à 3,11 millions d'euros au 31 décembre 2020.

- La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter à la clôture est estimée à 80,62 millions d'euros répartis sur les exercices 2021 à 2023. Ce montant reprend les ventes à l'avancement des projets City Dox Lot3, Buzz et Au Fil des Grands Prés Phase 2.

#### ► NOTE 24 – PASSIFS ÉVENTUELS ET LITIGES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences

possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont exposés.

Au 31 décembre 2020, ATENOR n'est confrontée à aucun litige.

#### ► NOTE 25 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- Comme annoncé dans le communiqué publié le 22 janvier 2021, ATENOR a annoncé qu'un accord était intervenu entre sa filiale « Immobilière de la Petite Ile » et Home Invest Belgium en vue de la cession du terrain du Lot 4 de City Dox muni de son permis d'urbanisme. Cette cession impactera favorablement les résultats 2021 d'ATENOR.
- En date du 28 janvier 2021, ATENOR annonçait avoir signé un accord relatif à l'acquisition d'une parcelle de terrain jouxtant celle du projet Bakerstreet (Budapest, Hongrie). ATENOR prévoit d'y ériger un immeuble de bureaux de catégorie
- « A+ » qui constituera la phase II du projet et permettra ainsi la création d'un véritable campus.
- Le 29 janvier 2021, ATENOR et l'OIB ont signé une convention portant sur l'acquisition du nouveau Centre de Conférence proposé par ATENOR dans le cadre du projet REALEX. Ce nouveau Centre de Conférence remplacera l'actuel Centre Borschette. Pour rappel, suite à l'extension du projet, une demande de permis a été déposée en novembre 2018.
- Le 4 février 2021, la filiale néerlandaise TBMB a signé un

protocole d'accord avec l'investisseur institutionnel DUWO pour la vente des droits fonciers de la tour Est du projet « The Stage » à La Haye sous la condition suspensive notamment de l'obtention du permis d'Environnement et de l'approbation des documents de transaction avec l'entrepreneur chargé de la construction.

- Mi-février 2021, ATENOR a informé le marché qu'elle avait signé un accord pour l'acquisition de plusieurs parcelles dans le District XI de Budapest (Hongrie). Ces terrains sont destinés au développement du premier projet résidentiel hongrois baptisé Lake City qui devrait, à terme, proposer plus de 1.300 appartements.

A la suite de ces dernières transactions survenues au début de l'exercice 2021, le portefeuille d'ATENOR comptabilise 32 projets

représentant un potentiel de développement d'environ 1.300.000 m<sup>2</sup>.

- En date du 4 mars 2021, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2021) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2021 sera exercable durant les trois périodes suivantes du 8 au 29 mars 2024, du 10 au 31 mars 2025 et du 10 au 31 mars 2026.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2020 n'est à signaler.

#### ► NOTE 26 – DROITS ET ENGAGEMENTS

(EUR Milliers)	2020	2019
<b>Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers</b>		
Garanties bancaires pour cautionnements <sup>(1)</sup>	31 654	34 376
Autres cautions reçues <sup>(2)</sup>	4 507	337
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres</b>		
Hypothèques <sup>(3)</sup> :		
- valeur comptable des immeubles grevés	190 239	120 879
- montant de l'inscription	113 841	58 385
- avec mandat hypothécaire	114 385	72 910
- avec promesse de conférer hypothèque		
Créances et autres montants gagés		50
Comptes gagés	1 955	5 843
Titres gagés	p.m.	p.m.
<b>Autres engagements d'acquisition ou de cession</b>		
Engagements d'acquisitions d'immeubles <sup>(4)</sup>	1 200	74 213
Engagements de cessions d'immeubles		
Option d'achat concédée sur immeuble	p.m.	p.m.
Option d'achat sur immeuble cédé	p.m.	p.m.
<b>Engagements et garanties constitués envers les tiers</b>		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires <sup>(4)</sup>	86 409	62 050
Garanties locatives	110	59

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets City Dox (6,67 millions d'euros), Vaci Greens (2,04 millions d'euros), Com'Unity (4,18 millions d'euros), Buzz (3,43 millions d'euros) et Dacia One (3,11 millions d'euros) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (6,81 millions d'euros).

<sup>(2)</sup> Autre cautions reçues : principalement les garanties reçues sur des avances octroyées aux entrepreneurs des projets @Expo (0,91 million d'euros) et Dacia One (3,11 millions d'euros).

<sup>(3)</sup> Hypothèques

- en faveur du consortium Erste Bank / PBB dans le cadre du crédit contracté par NGY (échéance 31 juillet 2025) ;  
- en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 31 octobre 2022) et des crédits relatifs au projet Realex (échéance 30 avril 2021) ;  
- en faveur de la banque BGZ BNP Paribas dans le cadre du crédit contracté par Haverhill (échéance 10 janvier 2024) et

<sup>(4)</sup> Ce poste reprend notamment:

- la caution solidaire d'ATENOR dans le cadre des crédits des projets Realex (15 millions d'euros), City Dox Lot 3 (15 millions d'euros) et Square 42 (2,16 millions d'euros) ;  
- les garanties d'achèvement relatives aux projets City Dox Zone 2 lot 3 (25,48 millions d'euros) ;  
- Les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,36 millions d'euros.

## ► NOTE 27 - PARTICIPATIONS

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
<b>Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale</b>		
ALCO BUILDING	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Paris	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Budapest	100,00
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Varsovie	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Paris	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
BUILD UP	B-1310 La Hulpe	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 La Hulpe	80,00
DREWS CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
FREELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100,00
IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
IMMO SILEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NGY PROPRIETIERS INVESTMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 La Hulpe	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Bucarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	100,00
SZEREMI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
<b>Entreprises associées mises en équivalence</b>		
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	33,33
DE MOLENS	B-9000 Gand	50,00
DOSSCHE IMMO	B-9000 Gand	50,00
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50,00
VICTOR BARA	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Bruxelles	50,00

## PRINCIPALES MODIFICATIONS DE PERIMETRE DURANT

### L'EXERCICE 2020:

La filiale belge Constructeurs des Berges SA a été constituée le 1<sup>er</sup> avril 2020. Elle développera la phase II du projet Les Berges de l'Argentine à La Hulpe.

En date du 8 mai 2020, ATENOR a participé à hauteur de 50% à la constitution de la société De Molens qui développera le projet du même nom à Deinze, Belgique.

La Sarl Lankelz Foncier a été créée le 18 décembre 2020 en vue d'y développer le projet Perpectiv'.

La filiale allemande Atenor Deutschland GmbH a été constituée le 29 juin 2020.

La filiale belge NRW Development SA constituée le 14 juillet 2020 logera le projet Heinrichstrasse développé à Düsseldorf, en Allemagne.

Le 21 décembre 2020, ATENOR a acquis 50% de la société hollandaise Ten Brinke Mybond Verheeskade (projet The Stage, La Haye aux Pays-Bas).

La filiale hollandaise BV Laakhaven Verheeskade II a été créée le 14 décembre 2020 afin d'y développer le projet Verheeskade II à La Haye. ATENOR en détient 50%.

La filiale hongroise Drews City Tower Kft a été officiellement liquidée le 14 février 2020.

## ► NOTE 28 - HONORAIRE DU COMMISSAIRE

L'Audit Externe d'ATENOR SA a été effectué par le Commissaire MAZARS scrl, représentée par Monsieur Xavier Doyen. Ses honoraires annuels se sont élevés à 49.915 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires d'ATENOR SA se sont élevés à 41.535 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau Mazars auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 140.932 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau Mazars ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2020 à 51.357 euros.

# DÉCLARATION DES REPRÉSENTANTS D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR SA qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>(1)</sup>;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

<sup>(1)</sup> Les sociétés filiales d'ATENOR au sens de l'article 1:20 du Csa

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE ATENOR SA SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Dans le cadre du contrôle légal des états financiers consolidés de la société ATENOR et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les états financiers consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 27 avril 2018 conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance lors de l'assemblée générale statuant sur les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des états financiers consolidés de la société ATENOR durant plus de 24 exercices consécutifs.

### Rapport sur les états financiers consolidés

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers consolidés du groupe, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à K€ 1.058.442 et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice (part du groupe) de K€ 24.129.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

#### Reconnaissance des revenus dans la période appropriée

Référence au rapport annuel : notes 1, 3, 4

#### Description du point clé de l'audit

ATENOR conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par ATENOR à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

Pour certains immeubles de bureaux achevés ou en cours d'achèvement, la conclusion de contrats de location fait partie du processus de promotion immobilière pour permettre de réaliser la vente de ces immeubles dans les meilleures conditions. Ces immeubles sont maintenus en stock dès lors qu'ils sont détenus en vue de leur vente dans le cours normal de l'activité. Les revenus locatifs sont enregistrés en comptes de résultats.

Nous avons considéré que la reconnaissance des revenus dans la période appropriée constitue un point clé de notre audit en raison des spécificités et du degré variable de complexité de chaque projet de promotion immobilière.

#### Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Pour chaque projet de promotion, nos procédures de contrôle ont visé à comprendre la substance de la transaction et à apprécier la conformité du traitement comptable aux règles d'évaluation et aux normes comptables applicables. Plus spécifiquement, le cas échéant sur la base de sondages, nos travaux ont consisté à prendre connaissance des rapports de suivi des comités exécutifs et des fiches financières établies au début de chaque projet, à contrôler les pièces justificatives des estimations budgétaires et des opérations comptables réalisées, à vérifier les documents contractuels de vente, à analyser les écarts entre les données prévisionnelles et les données réelles et à vérifier le calcul du pourcentage d'avancement.

En ce qui concerne les revenus de location et les charges qui y sont liées, nos travaux ont eu également pour objet de vérifier que les « incentives » (ex : gratuité...) octroyés aux locataires ont fait l'objet de linéarisation sur la durée des contrats de location et que les coûts directs initiaux engagés en tant que bailleur lors de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location simple ont été comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

## Evaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés, en cours ou achevés

Référence au rapport annuel : notes 1, 2, 4, 15

### Description du point clé de l'audit

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés, en cours ou achevés, ATENOR peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock ou par rapport aux revenus futurs attendus, en raison des risques inhérents à l'activité de promotion immobilière, notamment l'évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d'attente des décisions des autorités administratives, les difficultés de commercialisation et les risques liés à l'évolution de la fiscalité directe et indirecte. Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés, en cours ou achevés constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

### Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Selon le type d'actif (appartement résidentiel, immeuble de bureaux, terrain), nous avons évalué les estimations comptables et les hypothèses utilisées en les confrontant aux diverses données externes disponibles, telles que l'évolution des prix de vente et de la cadence d'écoulement des unités vendues, les négociations en cours, les éventuels rapports d'expertise, le niveau des revenus locatifs, l'évolution des taux de capitalisation du marché selon les études régulières d'évaluateurs indépendants ou l'évolution des taux de vacance.

## Comptabilisation de certains événements ou opérations importants

Référence au rapport annuel : notes 3, 4, 6

### Description du point clé de l'audit

Au cours de l'exercice, certains événements ou opérations importants ont fait l'objet d'un examen particulier en raison de leur importance financière et/ou de la complexité de certaines modalités contractuelles qui ont nécessité une part de jugement dans le traitement comptable.

Pour l'exercice sous revue, les évolutions des projets The One Office, Vaci Greens (VG E) et Buzz constituent un point clé de l'audit en raison de l'importance relative de ces opérations par rapport au résultat opérationnel (K€ 33.571 ou 84%) de l'exercice.

### Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Nous avons évalué la conformité du traitement comptable de ces projets par rapport au référentiel applicable.

Nous avons obtenu et revu la documentation juridique sous-jacente et nous avons vérifié l'encaissement effectif des prix de cession et la correcte comptabilisation d'éléments variables liés à des garanties locatives ou autres engagements.

## Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des états financiers consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

## Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons la cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des états financiers consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés et évaluons si les états financiers consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entièvre responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

\*  
\* \* \*

## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les états financiers consolidés.

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les états financiers consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les états financiers consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les états financiers consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir le rapport d'activités et projets, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des états financiers consolidés.

### Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 5 mars 2021

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Commissaire  
représentée par

Xavier DOYEN

# COMPTES STATUTAIRES

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

**Les comptes statutaires sont établis conformément aux normes comptables belges.**

Conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et associations, les comptes annuels statutaires d'ATENOR SA sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'ATENOR SA

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

### ACTIFS

	2020	2019
En milliers d'EUR		
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>652 589</b>	<b>540 795</b>
I. Frais d'établissement	532	723
II. Immobilisations incorporelles	31	32
III. Immobilisations corporelles	2 494	2 099
IV. Immobilisations financières	649 532	537 941
<b>Actifs circulants</b>	<b>133 077</b>	<b>109 006</b>
V. Crédances à plus d'un an	379	379
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	59 030	69 479
VII. Crédances à un an au plus	23 604	13 997
VIII. Placements de trésorerie	37 751	6 159
IX. Valeurs disponibles	11 735	17 115
X. Comptes de régularisation	578	1 877
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>785 666</b>	<b>649 801</b>

### PASSIFS

	2020	2019
En milliers d'EUR		
<b>Capitaux propres</b>	<b>232 259</b>	<b>147 644</b>
I. Capital	72 038	57 631
II. Primes d'émission	61 582	0
IV. Réserves	20 806	18 451
V. Bénéfice reporté	77 833	71 562
<b>Provisions, impôts différés</b>	<b>7 265</b>	<b>2 801</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	7 265	2 801
<b>Dettes</b>	<b>546 142</b>	<b>499 356</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	317 831	278 664
IX. Dettes à un an au plus	220 203	216 452
X. Comptes de régularisation	8 108	4 240
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>785 666</b>	<b>649 801</b>

### COMPTE DE RESULTATS

	2020	2019
En milliers d'EUR		
I. Ventes et prestations	52 213	49 717
II. Coût des ventes et des prestations	-59 261	-60 183
<b>III. Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	<b>-7 048</b>	<b>-10 466</b>
IV. Produits financiers	48 814	52 906
V. Charges financières	-15 696	-26 009
<b>VI. Bénéfice (Perte) avant impôts</b>	<b>26 070</b>	<b>16 431</b>
VIII. Impôts sur le résultat	-1	-5
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	26 069	16 426
<b>XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	<b>26 069</b>	<b>16 426</b>

### AFFECTATION ET PRELEVEMENTS

	2020	2019
En milliers d'EUR		
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	<b>97 631</b>	<b>84 825</b>
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	26 069	16 426
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	71 562	68 399
<b>C. Affections aux capitaux propres (-)</b>	<b>-2 354</b>	<b>0</b>
2. A la réserve légale	1 303	0
3. Aux autres réserves	1 051	0
<b>D. Résultat à reporter (-)</b>	<b>-77 833</b>	<b>-71 562</b>
1. Bénéfice à reporter	77 833	71 562
<b>F. Bénéfice à distribuer (-)</b>	<b>-17 444</b>	<b>-13 264</b>
1. Rémunération du capital	17 034	13 008
2. Tantièmes	410	256

# REGLES D'EVALUATION

- Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.

- Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.

- Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.

Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.

- Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille.

En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-dessus. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée.

Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction.

La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :

- valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
- valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
- valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié (\*) ;
- valeur d'indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu'il s'agit de titres d'entreprises zaïrianisées ;
- autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers ;
- valeur de réalisation.

Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice.

La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.

- Stocks :

Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations.

Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget).

Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières.

Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.

- Crédances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine. Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.

- La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.

- Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.

- Dettes : reprises à leur valeur nominale.

(\*) Critère le plus couramment utilisé.

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## CARTE D'IDENTITE

ATENOR est une société anonyme.  
Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.  
L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.  
L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.  
Les statuts d'ATENOR sont disponibles sur le site [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu).

## SIEGE SOCIAL D'ATENOR

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

## COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR

Euronext Brussels  
Code ISIN: BE0003837540  
PEA PME permettant aux résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives.

## OBLIGATIONS COTÉES EN BOURSE

Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2021 à 3,0 %  
Code ISIN: BE0002261304  
  
Euronext Growth Brussels : obligations 2016-2022 à 3,125 %  
Code ISIN: BE0002263326  
  
Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2023 à 3,50 %  
Code ISIN: BE0002262310  
  
Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2024 à 3,75 %  
Code ISIN: BE0002264332  
  
Euronext Brussels : obligations 2018-2022 à 2,875%  
Code ISIN : BE0002587658  
  
Euronext Brussels : obligation 2018-2024 à 3,50%  
Code ISIN : BE0002588664  
  
Euronext Brussels: obligations 2019-2023 à 3,00 %  
Code ISIN: BE0002647288  
  
Euronext Brussels: obligations 2019-2025 à 3,50 %  
Code ISIN: BE0002648294  
  
Euronext Brussels : obligations 2020-2024 à 3,25%  
Code ISIN : BE0002739192  
  
Euronext Brussels : obligations 2020-2026 à 3,875%  
Code ISIN : BE0002737188

# NOTES

## OBLIGATIONS SANS COTATION

Obligations 2018-2021 à 2,25 %  
Code ISIN: BE6302065725  
  
Obligations 2018-2021 à 2,125 %  
Code ISIN: BE6304538232  
  
Obligations 2018-2025 à 3,50 %  
Code ISIN: BE6302277908

## REUTERS

ATEO.BR

## BLOOMBERG

ATEB BB

## CALENDRIER FINANCIER <sup>(1)</sup>

### 23 avril 2021

Assemblée Générale 2020  
Communication relative au dividende

### 28 avril 2021

Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)

### 19 mai 2021

Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2021

### 6 septembre 2021

Résultats semestriels 2021

### 18 novembre 2021

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2021

### Mars 2022

Résultats annuels 2021

### 22 avril 2022

Assemblée Générale 2021

## SERVICES FINANCIERS

Le service financier en charge du dividende de l'exercice 2020 (coupon n° 16) est assuré par Euroclear Belgium  
Euroclear Belgium, boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode

<sup>(1)</sup> Dates sous réserve de modification

## NOTES



Design & réalisation : [www.thedesignfactory.be](http://www.thedesignfactory.be)

# MEMBERSHIP ASSOCIATIONS



**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 La Hulpe • Belgique • Tél.: +32-2-387 22 99 • Fax: +32-2-387 23 16 • Mail: info@atenor.eu  
Website: [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu) • TVA: BE 0403 209 303 • RPM Nivelles • Investor Relations : Sidney D. Bens, Chief Financial Officer