

SOMMAIRE

LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
MISSION & VALEURS	6
STRATÉGIE	7
ARCHILAB	8
RAPPORT DE DURABILITÉ	12
• Introduction	15
• Vue générale sur les indicateurs de performance	18
• Les 4 axes de la politique de durabilité :	
· Axe 1 : résilience économique	20
· Axe 2 : contribution environnementale	28
· Axe 3 : impact social	38
· Axe 4 : gouvernance élargie	44
• Cadres de référence	49
• Certifications et reconnaissances internationales	53
ANNEXE : GRI STANDARD INDEX	56
ADMINISTRATION	62
INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS	66
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	70
POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES	87
2022, AU FIL DES JOURS	94
RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DE PROJETS	100
ETATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2022	146

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.

Le rapport d'activités présente l'ensemble des projets en portefeuille [câd propriétés d'Atenor et soit en développement (vendus ou non vendus), soit terminés mais non encore vendus].
 Les surfaces reprises dans le présent rapport sont les surfaces brutes hors-sol tenant compte uniquement de la quote-part d'Atenor à la date du 31.12.2022 et mentionnées sous réserve des évolutions urbanistiques des différents projets.
 Les m² indiqués pour chaque fiche du rapport d'activités et de projets (pages 100 à 145) représentent la surface totale brute hors-sol du projet (Atenor + éventuel partenaire) et sont annoncés sous réserve des évolutions urbanistiques du projet.

ATENOR SA
 Avenue Reine Astrid, 92
 1310 La Hulpe
 Belgique
 Tél. : +32-2-387 22 99
 Fax : +32-2-387 23 16

Courriel : info@atenor.eu
 Website : www.atenor.eu
 N° d'Entreprise : 0403 209 303
 Numéro de TVA : BE 0403 209 303
 N° LEI : 549300ZIL1V7DF3YH40



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



Suivez-nous sur LinkedIn



Suivez-nous sur Facebook



Suivez-nous sur Instagram



CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Au 31.12.2022

CHIFFRES-CLÉS ATENOR (EN MILLIONS €)

IFRS	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat net (part de groupe)	35,18	37,78	24,13	38,07	-0,84
Cash Flow courant ⁽¹⁾	32,99	38,49	30,24	38,51	-11,58
Fonds propres	170,30	187,05	261,21	301,04	273,62
Capitalisation boursière	287,18	406,56	401,21	399,81	340,68

⁽¹⁾ Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.
Les informations financières de l'exercice 2022 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union européenne.

DONNÉES PAR ACTION (EN €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Fonds propres	30,24	33,22	37,11	42,77	38,87
Cash flow courant	5,86	6,84	4,30	5,47	-1,65
Résultat net consolidé (part de groupe)	6,25	6,71	3,43	5,41	-0,12
Dividende					
Dividende brut	2,20	2,31	2,42	2,54	2,67
Dividende net ordinaire	1,54	1,617	1,694	1,778	1,87
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076	7.038.845	7.038.845	7.038.845

RATIOS BOURSIERS

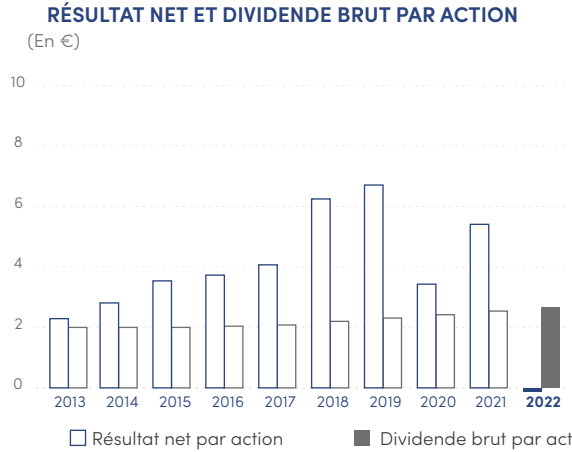
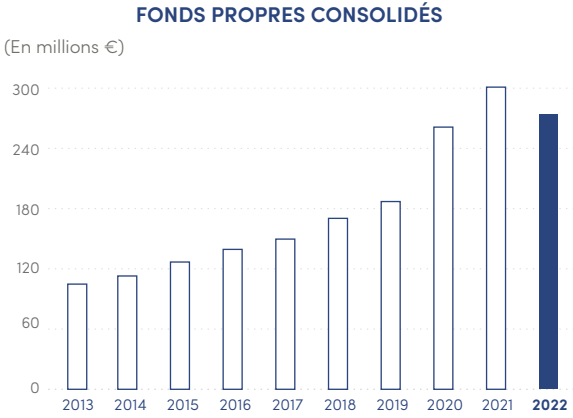
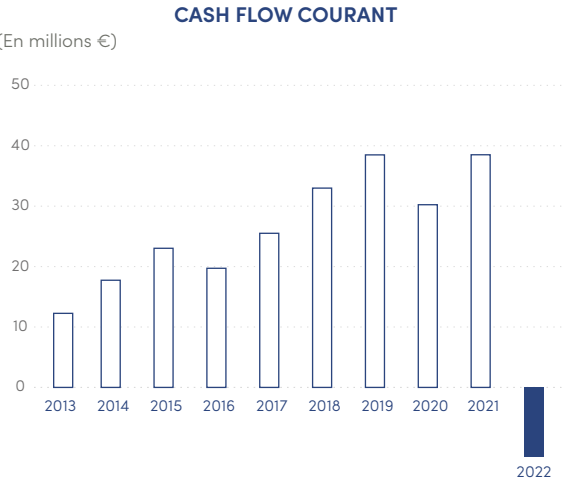
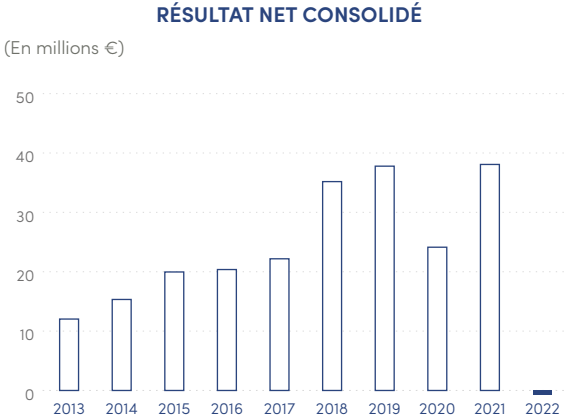
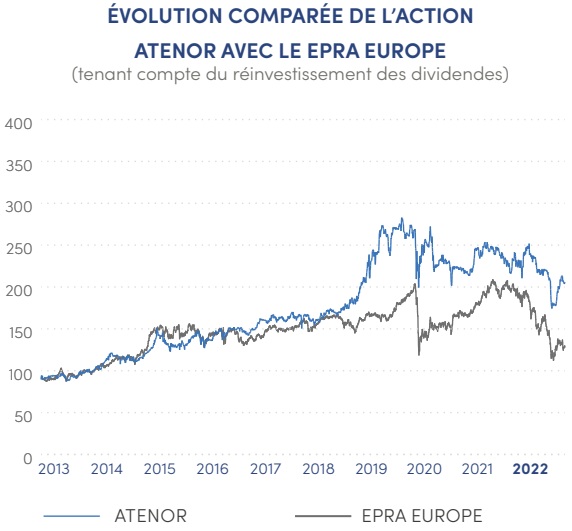
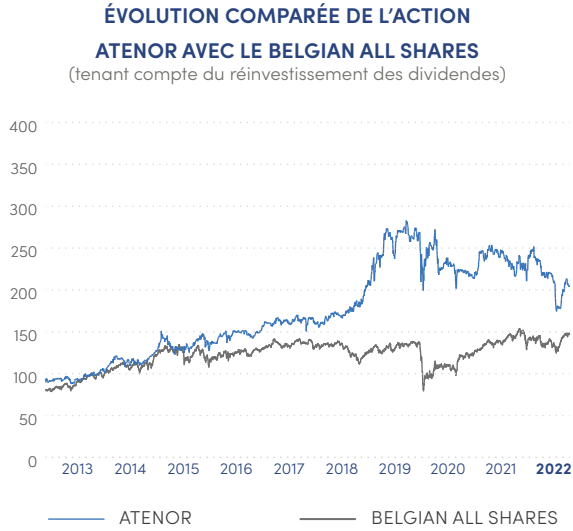
	2018	2019	2020	2021	2022
Cours/valeur nette comptable	1,69	2,17	1,54	1,33	1,25
Cours au 31 décembre (€)	51,00	72,20	57,00	56,80	48,40
Return brut sur 1 an	12,94%	45,88%	-17,85%	3,90%	-10,32%
Rendement brut	4,31%	3,20%	4,26%	4,47%	5,52%
Dividende net ordinaire/cours	3,02%	2,24%	2,98%	3,13%	3,86%

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





Administrateur Délégué
STÉPHAN SONNEVILLE SA

Président du Conseil
d'Administration
FRANK DONCK

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

internationale, dans plus de 16 villes européennes, Atenor a bénéficié de revenus diversifiés sur le plan géographique. L'impact de l'évolution des indicateurs macro-économiques n'a pas été le même dans tous les pays ni dans tous les secteurs. Ainsi, à Luxembourg, Atenor a conclu un contrat de location pour une durée de 15 ans avec un acteur majeur des services financiers. A Budapest, une entreprise internationale active dans le secteur de l'énergie a choisi un immeuble d'Atenor pour loger ses services sur plus de 16.000 m². Le marché résidentiel haut de gamme à Bucarest a particulièrement bien résisté nous permettant d'atteindre sur le projet « UP-site Bucharest », en cours de construction, un taux de prévente de 87%.

Comme on le constate, l'après Covid et ses conséquences sur l'organisation du travail et les aspirations de vie ont généré, comme nous le pensions, de nouveaux besoins pour les entreprises et les particuliers auxquels les immeubles que nous concevons répondent efficacement.

La crise climatique et énergétique impose à chacun, citoyen, entreprise ou entité publique une évolution de son comportement. Mais en termes d'activités économiques, ces défis ouvrent de nouvelles voies : Atenor a choisi depuis 2018, année de lancement du Green Deal par la Commission Européenne, de retenir la durabilité comme axe majeur stratégique et d'y investir en développement et en formation afin d'atteindre un niveau de compétence élevé.

Rappelons que le secteur immobilier est à l'origine directe et indirecte de ±40 % des émissions carbone : il est dès lors évident que par l'exercice de son métier de développeur immobilier, Atenor exprime une contribution environnementale importante et une responsabilité sociale concrète.

En octobre 2022, Atenor a obtenu le score de 5 étoiles, le plus élevé attribué par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), une organisation internationale qui évalue les performances Environnementales, Sociales et en termes de Gouvernance des entreprises (ESG). 1.820 acteurs du secteur immobilier ont participé à cette évaluation au niveau mondial. Atenor s'est distinguée avec un résultat exceptionnel de 96% et a été reconnue comme l'un des 12 leaders dans sa catégorie.

Chers Actionnaires,

L'année 2022 aura été le théâtre de circonstances dramatiques : la guerre en Ukraine, soudaine, violente, a entraîné au-delà des souffrances humaines, des désordres financiers et économiques profonds.

Les désordres financiers et économiques se sont diffusés à travers toute l'économie, spécialement en Europe. L'inflation a atteint un niveau des plus élevés depuis 40 ans, justifiant la hausse des taux directeurs des banques centrales, et une nouvelle crise énergétique s'est imposée dans tous les agendas.

Le marché immobilier qui avait connu un cycle haussier ininterrompu au cours de la dernière décennie a été frappé de plein fouet par cette hausse des taux d'intérêt et le relèvement des exigences de rendement des investisseurs. Atenor n'a pas échappé au ressac de cette vague conjoncturelle.

Mais, si toute crise sollicite la résilience des entreprises, elle crée également des opportunités.

En dépit d'une forte baisse de ses résultats, Atenor a démontré sa résilience : de par son implantation

Il s'agit donc d'une reconnaissance objective des efforts entrepris depuis plus de 5 ans, notamment à travers son Archilab « *think & do tank* » et de la pertinence de ce choix stratégique.

Dès 2024, la totalité de nos projets en portefeuille ainsi que les projets futurs seront alignés à la taxonomie européenne. Cette classification conçue par les instances européennes et dont nous prétendions l'an dernier dans cette même lettre qu'elle entrerait peu à peu dans le langage courant s'est affirmée au cours de 2022 comme un pilier incontournable dans les marchés financiers.

Vous trouverez, dans ce rapport, le «Rapport de durabilité» d'Atenor, substantiellement documenté sur notre politique ESG. Pour rappel, cette politique ESG repose sur 4 axes dont la dimension économique demeure un pilier essentiel. Ces 4 axes, résilience économique, contribution environnementale, impact social et gouvernance élargie sont déclinés en objectifs. Il est proposé dans ce rapport des critères de mesures des performances pour chacun des objectifs identifiés.

Cette démarche durable, nous la voulons donc concrète, mais également cohérente : ainsi, tout investisseur en actions Atenor, tout souscripteur d'un Green Bond émis par Atenor, tout banquier, tout investisseur institutionnel-acquéreur de nos immeubles et tous leurs occupants, entreprises ou institutions publiques ou internationales, tout acquéreur d'un appartement développé par Atenor, trouvent en Atenor une entreprise et des cibles d'investissement parfaitement durables.

A titre exemplatif, nous rappellerons qu'Atenor a émis avec succès son deuxième Green Retail Bond en mars 2022 pour un montant de € 55 millions. La clôture anticipée de cette émission a démontré combien les marchés financiers étaient à la recherche de placements durables crédibles.

La présence internationale, autre caractéristique distinctive stratégique d'Atenor, offre un levier remarquable de valorisation de son savoir-faire et de sa compétence dans le développement durable.

Ces évolutions stratégiques fortes, spécialement au cours de ces dernières années, nous avons voulu les traduire

dans un nouveau base line : **Upgrade the future** ! Si notre action se concentre toujours dans les milieux urbains avec la volonté d'y apporter une amélioration, l'exercice de notre métier s'inscrit dans un contexte climatique et énergétique exigeant et s'adresse plus que jamais aux générations futures.

Chers actionnaires, nous pensons que tant, l'évolution du cadre réglementaire international qu'une prise de conscience collective de plus en plus patente, rend le positionnement d'Atenor prometteur en termes économiques. Les circonstances économiques prévalant en 2022, et spécialement au cours des derniers mois n'ont pas encore permis de valoriser la qualité de nos projets à travers la vente de ceux-ci. C'est toutefois dans cette perspective que le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale le maintien de sa politique un dividende, en hausse de 5 %, en offrant de plus la possibilité d'un paiement en actions.

Nous tenons, enfin, à remercier très sincèrement l'ensemble de nos collaborateurs qui ont continué à fournir un travail remarquable dans des conditions économiques moins favorables.

Stéphane SONNEVILLE SA
Administrateur délégué

Frank DONCK
Président du Conseil
d'Administration

MISSION & VALEURS,

Atenor est une société de promotion immobilière urbaine, durable, d'envergure internationale et cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. A ce titre, son activité vise à générer des plus-values au terme d'un cycle achat-développement-vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie est le développement de grands projets mixtes urbains, principalement de bureaux et de logements.

Atenor définit son identité autour des 4 composantes suivantes :

- **Promoteur** : L'activité d'Atenor est la promotion immobilière. Atenor acquiert des friches industrielles ou des bâtiments obsolètes et, grâce à son expertise, conçoit et construit de nouveaux bâtiments destinés à répondre aux attentes du marché et aux exigences des futurs occupants.
- **Urbain** : C'est dans les villes que se cristallisent les changements, les évolutions et les défis. La ville est précisément le champ d'action d'Atenor. Atenor propose une manière prospective de concevoir la ville : une ville vivante, en constante évolution, qui offre des fonctions multiples, des espaces publics vivants, des services innovants et inclusifs, ainsi qu'une mobilité concertée.
- **Durable** : Atenor poursuit son engagement en faveur d'un développement urbain durable qui donne la priorité à la qualité de vie. Atenor se positionne activement parmi les cadres de référence environnementaux en constante évolution. Pour chaque projet, Atenor investit dans l'application de solutions et de technologies destinées à l'amélioration de l'environnement.
- **International** : Présente dans 10 pays européens, Atenor opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une forte croissance. Atenor entend appliquer à chacun d'entre eux son expertise transversale en s'appuyant sur des équipes locales. Cette diversification géographique représente l'un des piliers de la résilience économique de l'entreprise.

Les valeurs d'Atenor sont les suivantes :

- **Excellence et créativité** : Atenor vise constamment l'excellence, sa conviction étant que l'audace et l'ouverture à la diversité nourrissent l'innovation et la création de valeur.
- **Engagement européen** : Atenor croit en l'avenir des villes et de l'Europe. Elle aspire à participer à la nécessaire transition de l'environnement urbain et à l'amélioration de la vie de ses citoyens.
- **Communication et transparence** : La façon d'agir d'Atenor est soutenue par une politique de communication claire et transparente.
- **Intégrité et éthique** : Les principes éthiques d'Atenor façonnent sa culture et font sa réputation : l'intégrité dans la gestion, le respect de l'environnement et l'approche durable des activités constituent les règles de base.

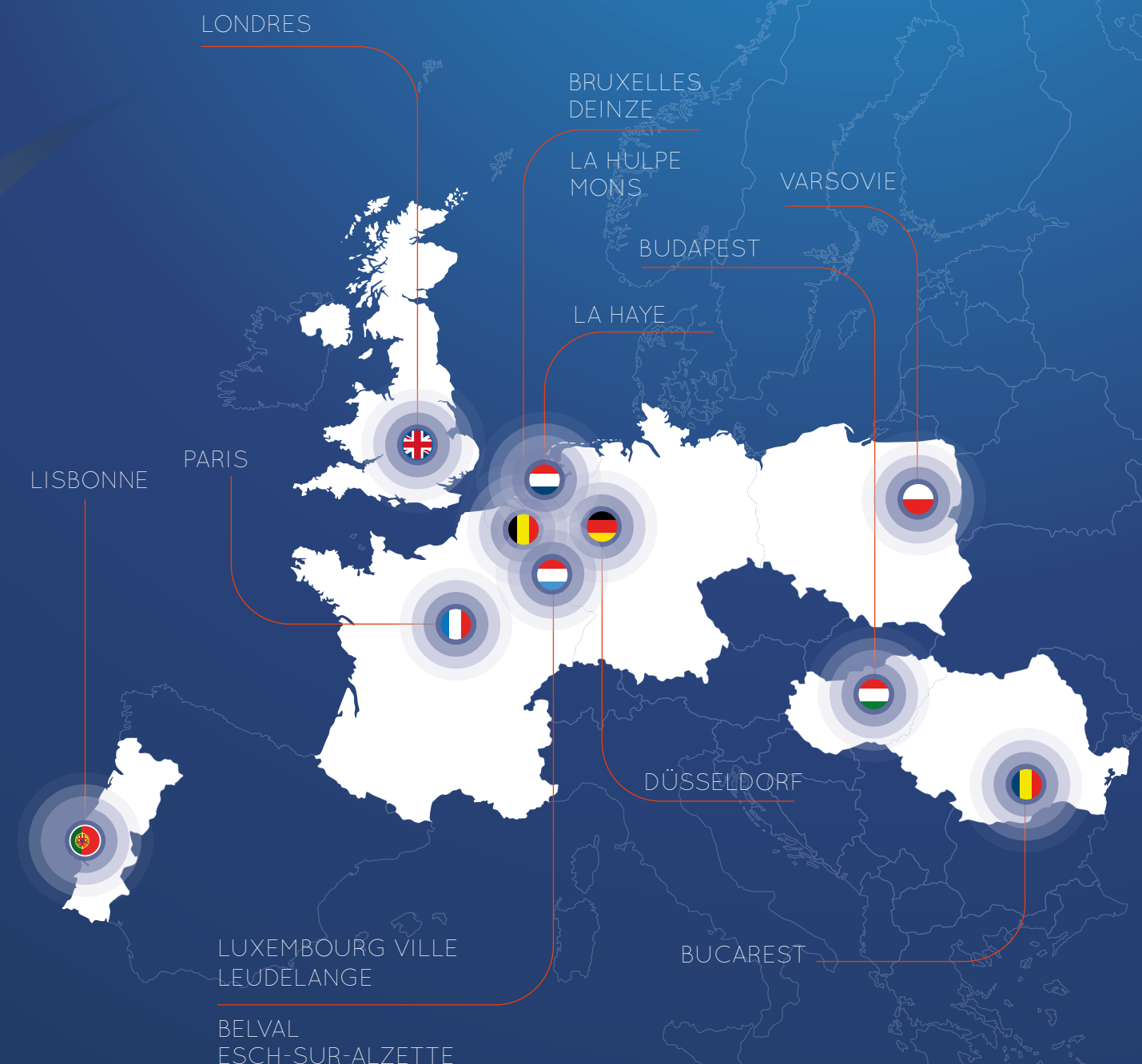
STRATÉGIE

Au vu de son expertise internationale et de l'évolution du secteur immobilier, Atenor a décidé de mettre davantage l'accent sur les composantes internationales et durables précitées en les plaçant au centre de sa stratégie et de son identité.

Eu égard à ses ambitions en matière de croissance, Atenor poursuivra dans les années à venir sa croissance organique en s'appuyant sur sa présence effective dans les villes à fort potentiel. Atenor pourrait étendre ses activités à de nouvelles

villes dans les pays où elle est déjà présente. Ce faisant, Atenor vise à être un acteur de référence sur le marché de l'immobilier, en se positionnant à l'avant-garde du développement durable.

Forte de ses racines européennes, Atenor entend participer à l'indispensable transformation du tissu urbain pour faire des villes, des lieux de vie et d'échanges accueillants où la durabilité est intégrée dans toutes ses dimensions.



ARCHILAB.
thinking for cities

*Là où se dessine l'avenir des
projets et de l'entreprise*

LE THINK & DO TANK D'ATENOR

Archilab est le laboratoire d'idées et d'actions d'Atenor, son département de Recherche et Développement, le lieu où l'avenir des projets et de l'entreprise se dessine.

Un laboratoire ouvert et audacieux

Archilab crée une dynamique au sein de l'entreprise pour laquelle des budgets et du temps sont alloués. Puisant dans les ressources internes et alimenté par des experts externes, Archilab analyse avec discernement les tendances dominantes, pondère les évolutions observées à travers l'Europe, questionne des experts, des groupes industriels, des mouvements de pensées pour faire évoluer nos mentalités, nos réflexes, nos croyances, nos techniques.

Par sa dynamique d'ouverture, de questionnement et d'attention tournée vers les perspectives futures, Archilab est l'antidote à l'obsolescence prématurée des développements immobiliers.

Alors que l'immobilier est l'un des plus classiques métiers du monde, Atenor réalise un véritable investissement en recherche appliquée et développement à travers l'Archilab, face aux changements multiples de ces dernières années.

L'urgence climatique s'est imposée auprès de chacun et cette évolution des mentalités croise d'autres changements profonds : notamment l'arrivée sur le marché du travail de la génération Y, les Millenials, animés par des attentes et des comportements qui tranchent par rapport à ceux des générations précédentes ; ou encore, la progression des Proptechs, avec l'usage répandu du smartphone pour point central.

La combinaison et la profondeur de ces changements induisent une évolution, à ce point radicale, que le secteur immobilier, historiquement traditionnel, a été amené à revoir ses bases et son approche. Logiquement, ces changements se cristallisent dans les grandes villes. Archilab ouvre les portes d'une conception adéquate et par conséquent durable des projets d'Atenor.

Des partenariats pour innover

La qualité architecturale est essentielle pour créer des espaces de vie et de travail harmonieux et dynamiques. Atenor s'entoure des meilleurs bureaux d'architecture au niveau international pour élaborer ses projets, notamment via des concours d'architecture.

L'innovation technologique est elle aussi au centre des préoccupations d'Archilab. Des partenariats structurels sont mis en place avec les entreprises les plus prometteuses du secteur comme Proptech lab, One Click LCA, Well Institute, Faast, Soreal, ... Ces partenariats ont pour but de maintenir Atenor à la pointe des évolutions technologiques.



Pour anticiper et précéder ces évolutions, le champ d'action d'Archilab comprend : la qualité architecturale, les innovations techniques et les tendances sociétales en incluant la durabilité et ce, à tous les stades du développement des projets et des orientations de l'entreprise.

Archilab analyse également les mutations sociétales qui caractérisent le monde actuel. Le covid et ses confinements successifs, mais aussi la crise énergétique consécutive à l'invasion de l'Ukraine, transforment nos modes de vie et nos attentes. Cela a des répercussions sur la manière de concevoir des immeubles performants aujourd'hui, tout en étant prêts et résilients, pour répondre à l'évolution des besoins dans le futur.

Enfin, le champ d'action d'Archilab inclut la durabilité (dont l'impact ESG) à tous les niveaux de l'entreprise et des projets. Les objectifs de durabilité sont pris en compte à tous les stades du développement des projets et des orientations de l'entreprise. Archilab accompagne les projets dans cette voie, mesure leur performance et en assure la transparence vis-à-vis des parties prenantes d'Atenor.

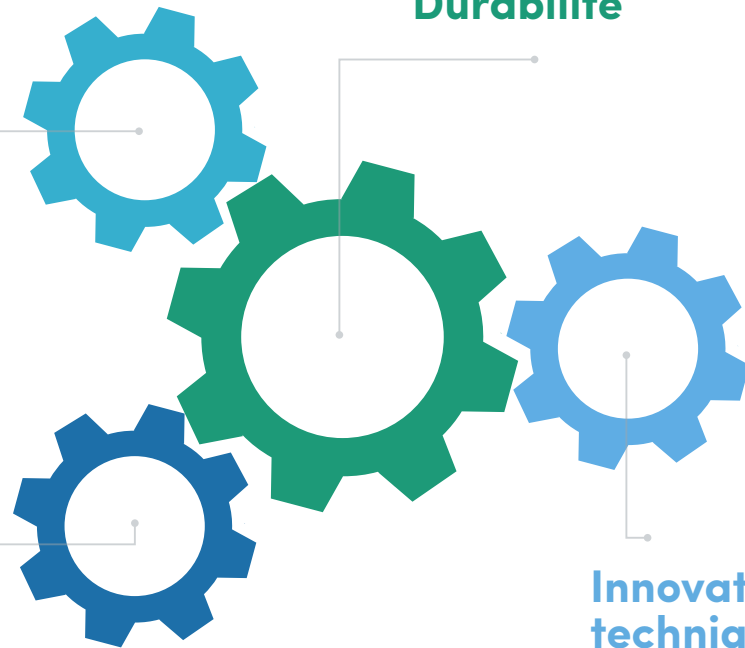
Au cours de l'année 2022, de multiples sujets ont été explorés : la taxonomie européenne, la stratégie de durabilité, la gestion des données ESG, la neutralité carbone, mais aussi d'autres thématiques importantes comme la construction en bois, le logement abordable, ou la rénovation.

Qualité architecturale

Durabilité

Evolutions sociétales

Innovations techniques



Une dynamique organique

Tous les collaborateurs, à tous les niveaux de l'entreprise, apportent leur contribution et leur créativité à Archilab. Cette dynamique permet de faire rapidement évoluer les pratiques et la qualité des projets d'Atenor. Archilab se décline sous plusieurs formes aux temporalités et objectifs variables :

Sous toutes ses formes, le rôle d'Archilab est de penser l'avenir, d'observer l'évolution rapide des demandes et des attentes, d'anticiper les nouveaux besoins et d'encourager des réponses audacieuses.



'Sessions

- 6 sessions/year
- External experts
- Decision making



'Research

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



'Community

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

Archilab'Sessions : le plus haut niveau décisionnel d'Atenor (Comité Exécutif, International Executives, Investors Relation Manager, ESG Manager et International Marketing and Communication Director) se rassemble environ six fois par an. Les sessions Archilab sont de puissants outils de réflexions et de décisions. Des experts externes sont régulièrement invités à partager leurs visions lors de celles-ci. En 2022, les six sessions d'Archilab ont développé un vaste panel de thématiques, chaque fois suivies d'actions concrètes ou de décisions majeures pour Atenor.

Archilab'Research : en parallèle des sessions, des recherches transversales sont menées sur des thèmes spécifiques ou à travers les projets d'Atenor. Chaque recherche est développée par des cellules dédiées au sujet. Par exemple : les nouveaux modes de vie et d'activité, les certifications environnementales, le développement de logements abordables, l'activation des socles d'immeubles, l'application de la Taxonomie européenne, l'établissement et la mise à jour du Green Finance Framework, ... Ces recherches permettent à Atenor de prendre les meilleures décisions et orientations pour ses développements.

Archilab'Community : réunissant l'expertise de 10 pays, la communauté Archilab concentre l'expertise internationale propre à Atenor. Dans chaque pays, l'équipe locale dispose d'une expertise approfondie des tendances du marché, et de la flexibilité nécessaire pour s'adapter à la culture locale. Archilab'Community permet de partager les meilleures pratiques et l'accès rapide aux innovations et technologies. En particulier, un « sustainability workshop » a réuni les 120 collaborateurs pour travailler sur les 4 axes de la politique de durabilité et les 20 objectifs de l'entreprise qui y sont liés. Les résultats de cette séance apparaissent au fil des pages de ce rapport de durabilité. Grâce à cette vision élargie, la qualité des projets est continuellement améliorée au sein du groupe.



RAPPORT DE DURABILITÉ



La politique de durabilité d'Atenor comporte les dimensions interconnectées et essentielles à une transition durable, à savoir les dimensions économique, environnementale, sociale et de gouvernance.

AXES STRATEGIQUES	OBJECTIFS
<div>RÉSILIENCE ÉCONOMIQUE</div> <div>La résilience économique : porte sur la continuité des activités d'Atenor, la croissance et la rentabilité à long terme assorties d'une gestion solide des risques.</div>	<div><div>1. Optimiser le cycle de création de valeur</div><div>2. Consolider l'activité locale</div><div>3. Diversifier les types de projets</div><div>4. Evaluer et gérer les risques</div><div>5. Mettre en place un financement durable</div></div>
<div>CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE</div> <div>Contribution environnementale: Au travers de ses activités immobilières, Atenor contribue substantiellement à la nécessaire transition des villes vers la neutralité carbone. De surcroît, grâce à ses développements durables certifiés et reconnus, Atenor s'engage dans toutes les questions environnementales.</div>	<div><div>1. Réduire les émissions</div><div>2. Utiliser les énergies renouvelables</div><div>3. Stimuler la circularité et la rénovation</div><div>4. Soutenir la mobilité douce</div><div>5. Promouvoir l'innovation</div></div>
<div>IMPACT SOCIAL</div> <div>L'Impact social porte sur la contribution d'Atenor à une communauté durable et se situe à différents niveaux : depuis la société jusqu'aux organisations philanthropiques.</div>	<div><div>1. Garantir le bien-être des collaborateurs</div><div>2. Promouvoir le bien-être des occupants</div><div>3. Améliorer le cadre de vie urbain</div><div>4. Soutenir les organisations philanthropiques</div><div>5. Maintenir une culture d'entreprise qui soit source d'épanouissement</div></div>
<div>GOVERNANCE ÉLARGIE</div> <div>Gouvernance élargie : En tant que société cotée, Atenor doit faire preuve d'une gouvernance exemplaire. L'importance des bonnes pratiques de gouvernance se traduit par un leadership fort, une culture positive, une information claire et une gestion solide des risques. Tous ces éléments permettent aux représentants de la Société de protéger les intérêts à long terme de la Société et de ses Actionnaires.</div>	<div><div>1. Assurer une information claire et transparente</div><div>2. Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération</div><div>3. Organiser un processus décisionnel équilibré</div><div>4. Assurer la diversité et l'égalité des chances entre tous les collaborateurs</div><div>5. Viser le rayonnement international des valeurs et de l'expertise</div></div>

INTRODUCTION

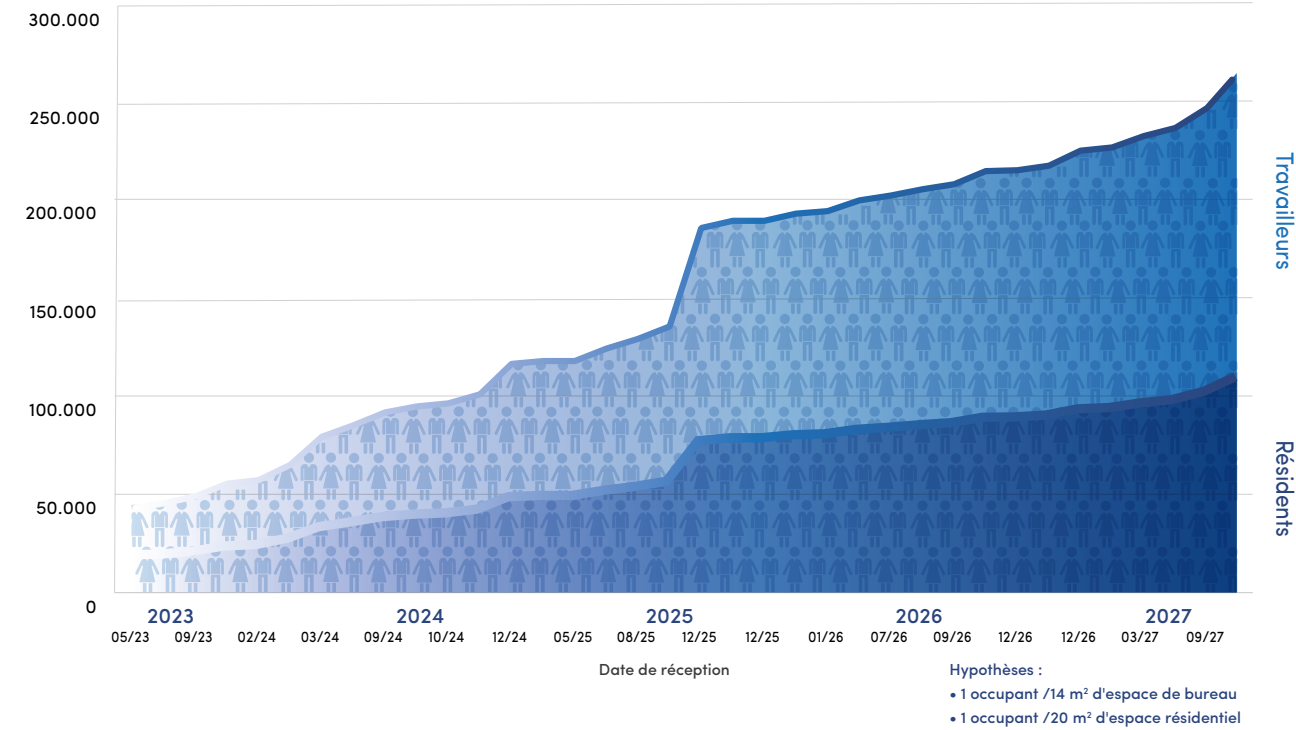
Depuis le 15 novembre 2022, nous sommes huit milliards d'habitants sur la planète. Aujourd'hui, 56% de la population mondiale, soit 4,4 milliards d'habitants, vivent en ville. Cette tendance va se poursuivre : d'ici 2050, avec le doublement du nombre actuel de citadins, pratiquement sept personnes sur dix vivront en milieu urbain¹. Or, les villes consomment actuellement près de deux tiers de la production mondiale d'énergie et émettent plus de 70 % des émissions planétaires de gaz à effet de serre.

En Europe, au rythme actuel de renouvellement du parc immobilier², l'objectif de neutralité carbone fixé par le Pacte Vert pour l'Europe à 2050 ne sera atteint que dans plus de 300 ans ! Il est temps de passer à la vitesse supérieure.

Face aux défis climatiques, environnementaux, économiques et sociétaux, nous devons prendre position. Au sein d'Atenor, une politique de durabilité forte et volontaire a été mise en place avec la collaboration de toutes les équipes locales. Détaillée dans ce rapport, cette politique comporte des objectifs et lignes de conduite clairs à court, moyen et long termes. Ce plan stratégique répond à ces enjeux critiques dans la perspective optimiste et économiquement équilibrée d'amélioration constante de l'environnement.

Par son activité de développeur, Atenor contribue activement à améliorer le cadre de vie urbain en proposant des lieux de vie et d'activité riches en échange, généreux en qualité, mais pauvres en empreinte carbone. Suivant leur rythme de développement, les 1.314.000 m² de projets d'Atenor permettront d'accueillir, d'ici 2025, plus de 100.000 travailleurs et habitants et jusqu'à 250.000 en 2027.

PERSPECTIVE DU NOMBRE DE PERSONNES ACCUEILLIES DANS LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS D'ATENOR



A travers ses développements dans 16 villes, les projets d'Atenor offrent des lieux de vie et d'activité à haute performance environnementale à de futurs occupants. Ce graphique montre le cumul des personnes résidentes ou actives accueillies au sein des projets, en fonction de leur date de réalisation.

¹ Source : <https://www.banquemondiale.org/fr/topic/urbandevelopment/overview#:~:text=Vue%20d'ensemble,-Contexte&text=Aujourd'hui%2C%2056%20%25%20de,monde%20vivront%20en%20milieu%20urbain.>
² https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-lut-17_en

Upgrade the city

Réhabilitant des terrains en friche, parfois pollués ou des immeubles obsolètes et énergivores, les projets d'Atenor améliorent le cadre de vie urbain en harmonie avec leur contexte. En plus de répondre aux enjeux environnementaux et économiques, les projets d'Atenor anticipent les attentes des occupants par des développements adaptés aux nouvelles habitudes de vie et de travail. Enfin, les projets d'Atenor sont particulièrement étudiés pour assurer une résilience à long terme face aux changements sociétaux et climatiques à venir.

La mise en œuvre de la stratégie d'Atenor repose sur un large savoir-faire, une logique d'échanges transversale de son expertise internationale à travers 10 pays, ainsi qu'un investissement important dans la recherche appliquée via l'Archilab.

Upgrade the buildings

Au vu de la complexité de ces enjeux systémiques, la politique de durabilité d'Atenor s'appuie sur les cadres de références internationaux les plus pertinents et reconnus : les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, le Pacte Vert pour l'Europe et sa Taxonomie, les organismes d'évaluation ESG, le Global Real Estate Sustainability Benchmark, et autres certifications nationales ou internationales. Ces cadres de référence permettent d'inscrire la démarche dans une transition globale mais aussi de valoriser objectivement les qualités environnementales et sociétales des développements d'Atenor³.

Dès 2018, sous l'impulsion d'Archilab, le 'think & do tank' d'Atenor⁴, la politique de durabilité de l'entreprise a été formalisée puis communiquée dans les rapports de durabilité de 2020 et 2021. Depuis, elle évolue grâce à un dialogue constant avec ses parties prenantes.

Depuis 2019, tous les projets de bureaux d'Atenor sont certifiés BREEAM et WELL Core & Shell avec comme consigne d'atteindre, respectivement, au moins les niveaux Excellent et Gold. Des certifications additionnelles sont également prévues au niveau local (DGNB, HQE, WiredScore, etc.).

En 2021, Atenor a ensuite émis, le premier emprunt obligataire 'vert' de € 100 millions destiné uniquement à financer des projets éligibles suivant un Green Finance Framework⁵ exigeant, validé par une tierce partie indépendante. Le succès de ce premier emprunt obligataire 'vert' a permis, en 2022, le lancement d'une deuxième émission de € 55 millions, suivant un Green Finance Framework II encore plus exigeant.

Par ailleurs, en 2022, Atenor a été reconnue comme l'un des 12 Global Listed Sector Leaders par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les 1.840 entreprises participantes liées à l'immobilier. Outre la reconnaissance de son engagement, l'évaluation du GRESB permet à Atenor de se positionner parmi ses pairs, et d'objectiver la qualité de sa politique de durabilité.

L'ensemble de ces démarches vise à augmenter le niveau de qualité des projets ainsi que la transparence de la politique de durabilité. Elles ne prennent sens qu'en répondant aux attentes des futurs occupants, investisseurs, acquéreurs, habitants, ...

³ Voir page 49

⁴ Voir page 8

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

Upgrade the future

Pour poursuivre cette démarche et asseoir la pertinence de son action sur le marché, Atenor a décidé, dès 2022, d'aligner ses nouveaux développements aux critères techniques fixés par la taxonomie européenne pour le secteur immobilier. Ceci implique la contribution substantielle à un des 6 objectifs sans porter significativement préjudice aux 5 autres, tout en respectant les garanties minimales en matière de droits sociaux. Ces critères exigeants, émanant des autorités européennes, ouvrent la voie à la réalisation de l'objectif de neutralité carbone fixé par le Pacte Vert.

Cet engagement fort, les moyens pratiques mis en œuvre pour y parvenir ainsi que le suivi et le contrôle sont détaillés plus loin dans ce rapport (voir le chapitre *Cadres de référence*). 92% des développements d'Atenor sont alignés à la taxonomie européenne avec, pour les projets en cours de conception, des conditions applicables lors de leur construction. L'alignement de 100% du portefeuille, aux critères techniques de la Taxonomie européenne, est visé pour 2024.

Cet objectif permet notamment aux investisseurs la classification de projets d'Atenor dans la catégorie 'vert foncé' au sens de l'article 9 du Sustainable Finance Reporting Directive (SFRD). Cette classification spécifique vise à distinguer les investissements durables qui contribuent significativement à un objectif environnemental ou social européen sans causer de préjudice important aux autres tout en appliquant des pratiques de bonne gouvernance.

Dans les pages qui suivent, la politique de durabilité et les objectifs d'Atenor sont détaillés suivant 4 axes : **résilience économique, contribution environnementale, impact social et gouvernance élargie**. Chacun se décline en 5 objectifs avec un plan d'action et des indicateurs clés pour en mesurer la progression. Plus concrètement, les points forts de la contribution des projets à ces objectifs sont détaillés aux pages 100 à 145.



Cloche d'Or, Luxembourg

VUE GÉNÉRALE

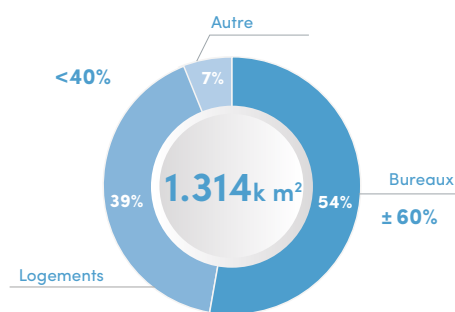
SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE

RESILIENCE ECONOMIQUE

Optimiser le cycle de création de valeur
> Objectif : viser une durée moyenne de 4,5 ans

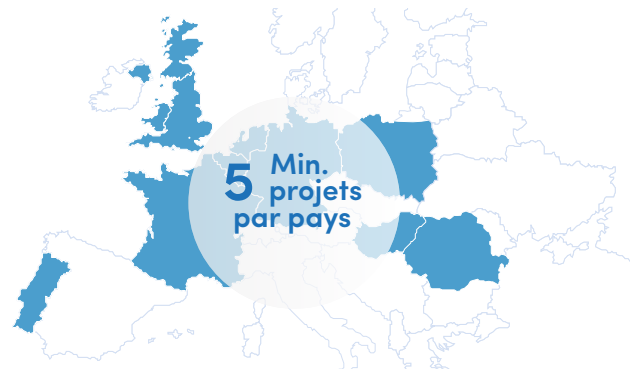


Diversifier le type de projets
> Objectif : maintenir une diversité des fonctions avec un minimum de 40% de résidentiel et environ 60% de bureaux.

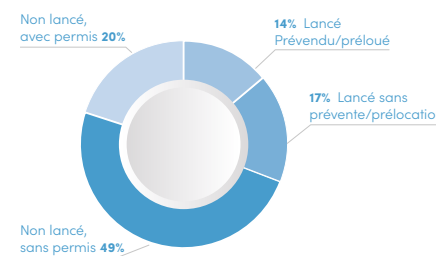


Prévisions de marge brute moyenne de 480 €/m²

Consolider l'activité locale
> Objectif : développer simultanément au moins 5 projets par pays.



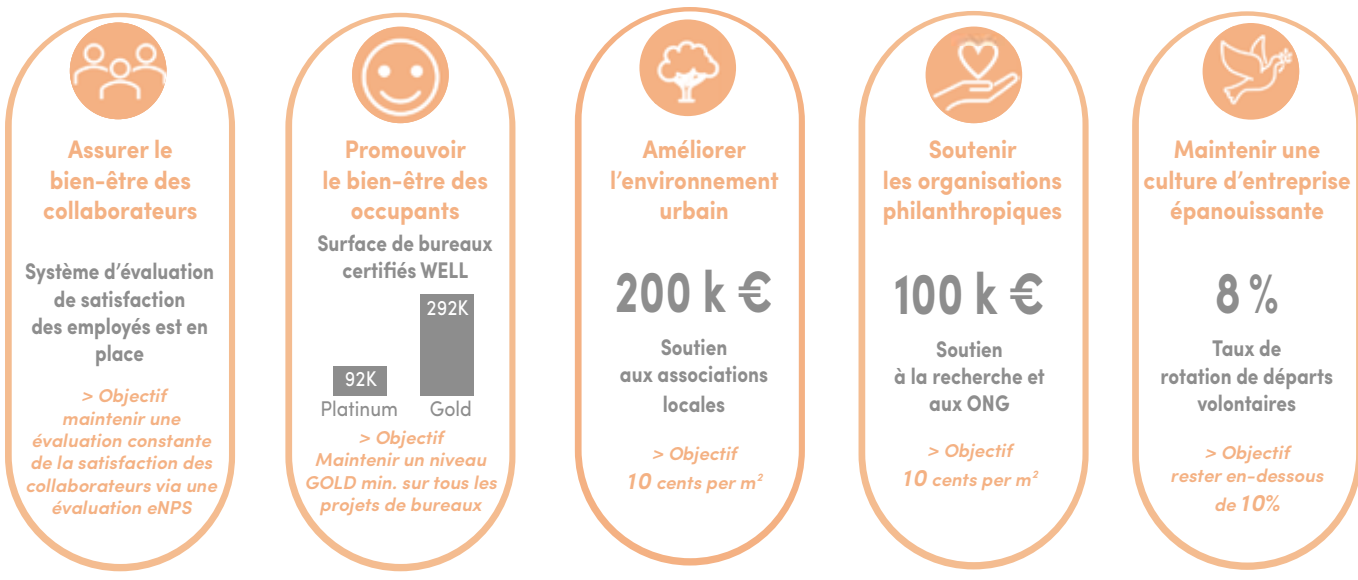
Evaluer et gérer les risques
> Objectif : limiter le capital à risque engagé dans les constructions à 15%



Mettre en place un financement durable
> Objectif : atteindre 100% de financement long-terme reconnu comme durable en 2027.

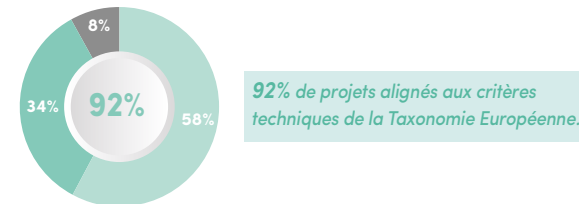


IMPACT SOCIAL

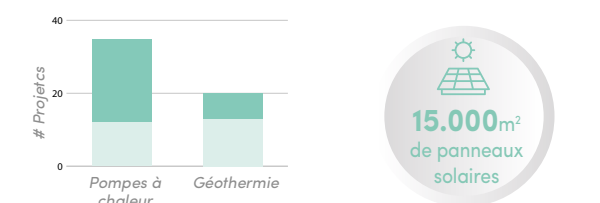


CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

EU Alignement à la taxonomie européenne
> Objectif : 100% des développements alignés aux critères techniques de la taxonomie dès 2024



Utiliser les énergies renouvelables
> Objectif : intégrer de la production d'énergie renouvelable pour 100% des projets en 2025.

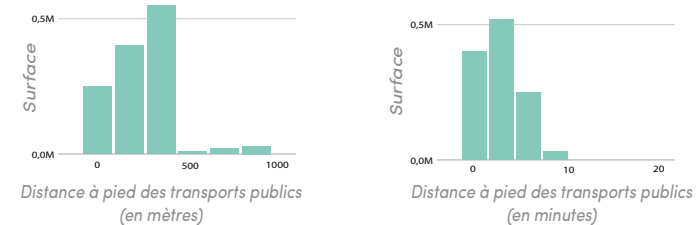


Réduire les émissions
> Objectif : atteindre 100% de projets dont la consommation énergétique est au moins 10% inférieure au Nearly Zero Energy Building standard en 2024.

> Objectif : réaliser 100% de projets 'zéro émission' en utilisation en 2030.

Promouvoir l'innovation
> Objectif : aligner 100% des projets au critère d'adaptation au changement climatique dès 2024.

Soutenir la mobilité douce
> Objectif : maintenir 100% des projets à moins de 1km ou 10 min à pied des transports en commun.



Stimuler la circularité et la rénovation
> Objectif : optimiser l'analyse de cycle de vie pour 100% des projets en 2024.

> Objectif : inclure des matériaux réutilisés dans 100% des projets en 2030.

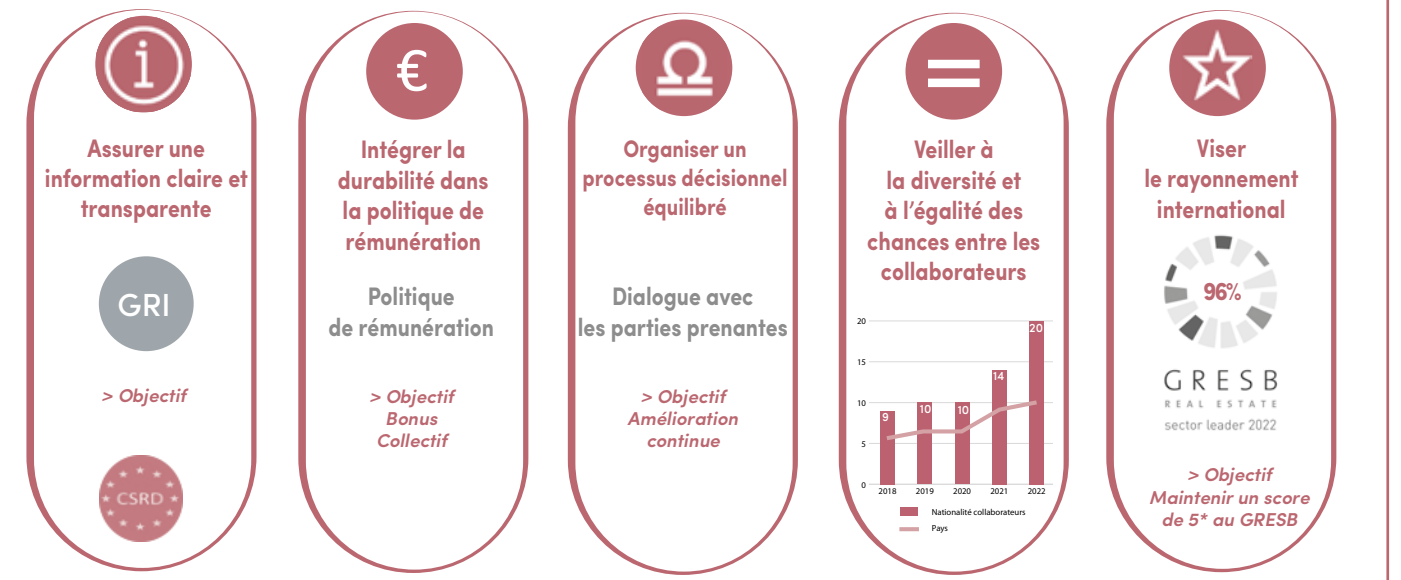
> Objectif : recycler ou réutiliser au moins 70% des déchets de construction pour 100% des projets dès 2025.

> Objectif : inclure des infrastructures pour la mobilité douce et les vélos dans tous les projets.

> Objectif : inclure des bornes de rechargement pour véhicules électriques dans 100% des projets en 2025.

● Alignés ● Alignés sous conditions ● Non alignés

GOVERNANCE ÉLARGIE



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

AXE 1

Résilience économique



Lake11 Home&Park, Budapest

AXE 1

Résilience économique

La mission d'Atenor est de créer de la valeur à travers des développements immobiliers qui répondent aux besoins identifiés des futurs occupants. Les développements immobiliers sont conçus pour résister à l'épreuve du temps en permettant leur adaptation aux changements environnementaux et sociétaux.

En exerçant sa mission, Atenor apporte une réelle valeur ajoutée à la ville et à ses citoyens. Son cycle de création de valeur permet dès lors d'augmenter l'utilité au sens économique d'un bien immobilier en le faisant passer de l'état d'obsolescence à une position où il rencontre une

demande. Cette valeur ajoutée repose sur son expertise, à la fois locale et internationale, pour mener à bien ce type de processus qui s'étale sur plusieurs années.

On pourrait appeler cela une prospérité repensée ou une rentabilité décomplexée, car plus humaniste. La rentabilité économique reste assurément le socle pour tout développeur mais elle doit aujourd'hui être pensée en harmonie avec l'environnement, la société et l'humain.

La résilience économique est le premier axe stratégique. Il se définit autour de cinq objectifs.



1. Optimiser le cycle de création de valeur

Le cycle de création de valeur va de l'acquisition à la cession d'un bien. Il comporte des risques à chaque étape. L'obtention des autorisations de bâtir est une étape déterminante. La marge attendue sur un projet est généralement liée au risque relatif à l'obtention des autorisations de bâtir. La gestion de ce risque consiste à trouver des projets qui présentent un optimum entre la durée de développement et la rentabilité

attendue, de manière à assurer l'équilibre voulu en termes de risque – rentabilité au niveau du portefeuille de projets.



> Objectif : viser une durée moyenne de 4,5 ans et une marge brute moyenne de 480 €/m²

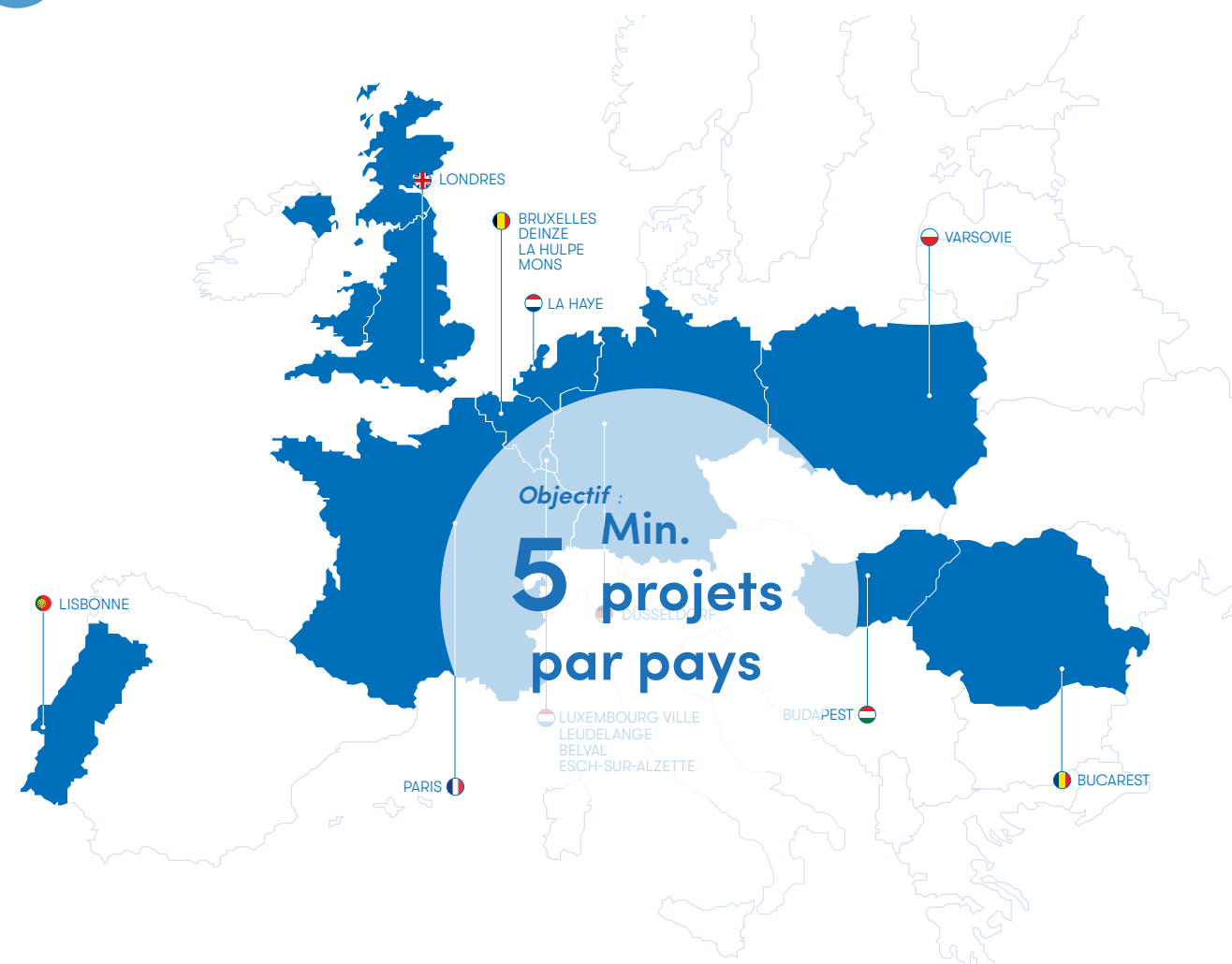
Citons deux exemples. Le premier, l'acquisition d'un site sans permis comme ce fut le cas pour City Dox à Anderlecht. Plus compliqué et plus lent, ce type de développement permet à Atenor de dégager, in fine, une marge bénéficiaire plus importante. Le second exemple, c'est l'acquisition d'un terrain disposant déjà d'un permis de bâtir. Ce fut le cas au Portugal, à Lisbonne, dans le quartier de Campo Grande où Atenor a acquis, en septembre 2022, un terrain avec permis. Dans ce cas-ci, le développement est plus rapide,

la marge moins importante mais le niveau du risque moins élevé. En 2022, Atenor a déposé des demandes de permis pour 312.000 m². Pour Atenor, l'équilibre voulu en termes de risque – rentabilité au niveau du portefeuille de projets sous-entend une durée moyenne idéale qui s'écoule entre le moment où Atenor achète un projet, le développe et le revend, aux alentours de 4 ans et demi.

Un véritable atout compétitif



2. Consolider l'activité locale



> Objectif : développer simultanément au moins 5 projets par pays

La diversification géographique permet une meilleure répartition des risques et constitue un atout important en termes de résilience économique. Elle réduit l'impact des fluctuations des différents marchés. Après avoir mené à bien la stratégie d'extension géographique, la seconde phase de la stratégie de développement de l'entreprise vise à consolider le niveau d'activité dans chaque pays. L'objectif est d'atteindre un minimum de 5 projets en développement dans chaque pays.

115
talents

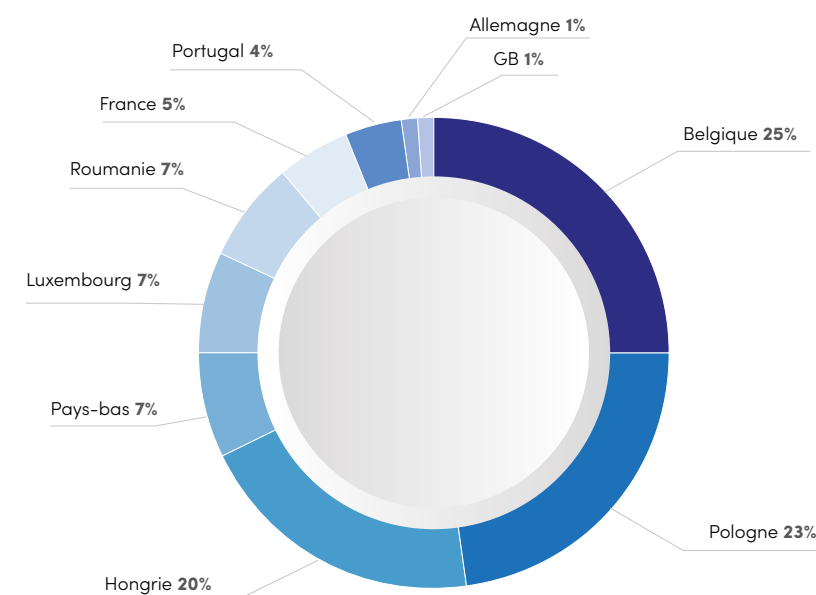
20
nationalités

10
équipes
locales

Début 2023, Atenor détient un portefeuille de 35 projets en cours de développement répartis dans 16 villes et gérés par 10 équipes locales, implantées en Belgique, au

Cette consolidation des activités locales génère également un niveau de reconnaissance sur les différents marchés, tant au niveau des acteurs de l'immobilier, que des hommes et des femmes politiques locaux, mais aussi facilite des relations solides avec les banques et les administrations. Cette consolidation renforce également l'expertise des équipes, le développement de cette expertise et attire les talents.

Grand-Duché de Luxembourg, aux Pays-Bas, en France, au Portugal, en Allemagne, Pologne, Hongrie, Roumanie et au Royaume-Uni.



Répartition par pays des projets en portefeuille en fonction de leur surface.

> **Objectif : développer simultanément au moins 5 projets par pays**

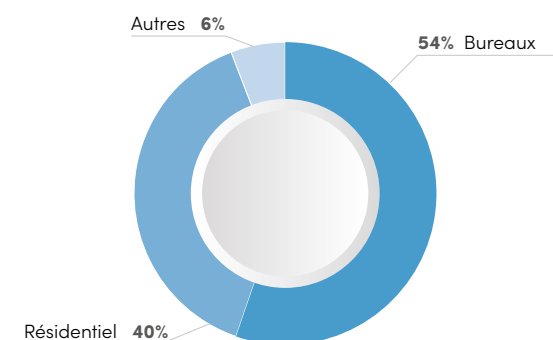


3. Diversifier les types de projets

Le secteur immobilier diversifie ses offres afin de répondre à des demandes de plus en plus ciblées. Atenor s'adapte à cette évolution en diversifiant ses projets, tout en se concentrant sur 2 segments : le bureau et le logement.

Le segment des bureaux vise des cibles variées : les multinationales (en 2022, Cloche d'Or, Luxembourg ; Bakerstreet et Roseville, Budapest), les administrations publiques (Twist, Luxembourg ; Au Fil des Grands Prés, Mons), les centres de conférences (Realex, Bruxelles) et les espaces de coworking (Nysdam, La Hulpe). Le segment du logement comprend également ses dérivés, comme les maisons de repos (City Dox, Bruxelles), les hôtels (en 2022, Fort 7, Varsovie), les logements pour étudiants (Verheeskade I, La Haye) ou les logements accessibles (aujourd'hui City Dox, suivi par Move'Hub et NOR.Brussels à Bruxelles).

Chacun de ces segments, bureau et logement, présente des caractéristiques de développement différentes : longueur de développement, risque commercial, marge attendue, coût du foncier et coût de construction, ... mais également résistance différenciée à l'évolution des paramètres économiques et sociaux (crise covid, crise énergétique, évolution des taux d'intérêt, ...). Une diversification fonctionnelle apporte une résilience additionnelle face aux évolutions imprévues et entretient une diversité de compétences et d'opportunités, source de positionnement à plus long terme. Pour Atenor, le mix visé consiste en un portefeuille où 30 à 40% des projets sont investis dans le logement et, 60 à 70% dans le bureau, ce qui permet d'atteindre une marge brute moyenne de 480 euros par mètre carré.

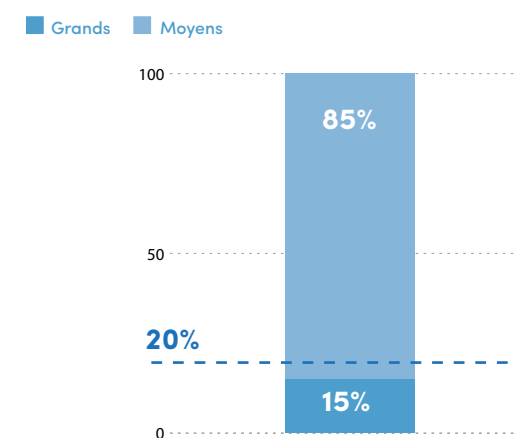


Répartition de la surface brute du portefeuille par fonction

> **Objectif : maintenir une diversité des fonctions avec un minimum de 40% de résidentiel et environ 60% de bureaux.**

Une valeur qui vaut pour les dix pays où Atenor est présente. Cette marge brute moyenne s'élève à 600 euros par mètre carré pour les bureaux et à 300 euros par mètre carré pour le résidentiel.

Par ailleurs, Atenor est également attentive à diversifier la taille de ses projets en limitant les grands projets (de plus de 30.000 m²) sous un même permis à 20% du portefeuille.



Surface portefeuille par taille (projets de plus et de moins de 30.000 m²)
(ce graphique ne prend pas en compte les projets dont le découpage en permis n'est pas encore défini)

> **Objectif : limiter à max.20% de projets > 30,000 m² sous un même permis d'urbanisme.**

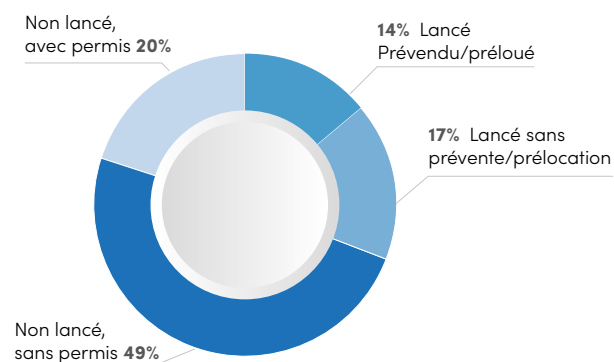


4. Evaluer et gérer les risques

La gestion du risque est au cœur du métier de développeur. Atenor associe sa politique de durabilité à une gestion concrète des risques telle que décrite dans la Déclaration de Gouvernance. La politique de diversification géographique, fonctionnelle et financière permet une meilleure répartition des risques.

Atenor veille particulièrement à

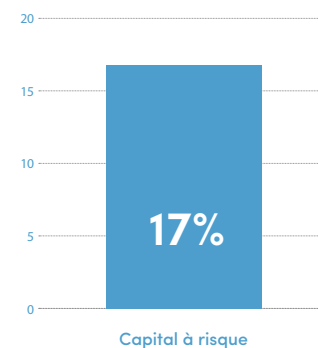
Maintenir au sein du portefeuille une bonne répartition des projets en fonction des étapes du cycle de création de valeur.



Diversification du portefeuille par stade de développement
12/2022

> Objectif : Maintenir une répartition équilibrée des risques et engagements liés aux étapes de développement.

Limiter les constructions spéculatives à 15% du portefeuille



Capital à risque pour la construction

> Objectif : viser 15% de capital engagé dans les constructions spéculatives

Par ailleurs, la transition climatique et énergétique amène désormais tout un chacun à mesurer les conséquences de ses actes. La politique de durabilité menée par Atenor est pleinement intégrée à la stratégie de l'entreprise. La gestion des risques liés au changement climatique fait désormais partie intégrante des processus de contrôles de gestion interne, comme décrit dans sa Charte de Gouvernance d'entreprise ¹.

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



5. Mettre en place un financement durable

Le Pacte Vert pour l'Europe a fixé une ligne de conduite visant à atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. Pour plus de transparence, la taxonomie européenne propose une classification des activités économiques en qualifiant d'« alignées » celles qui répondent à certains critères ayant un impact favorable sur l'environnement. Des critères ont été établis pour une multitude de secteurs, dont l'immobilier. Dès 2022, Atenor s'est engagée à aligner ses projets à la taxonomie

Cela implique notamment d'adapter les moyens de financement des activités : Deux voies sont ici empruntées par Atenor :

- Le recours aux marchés financiers ; Atenor a émis des obligations vertes, encadrées par son Green Finance Framework.
- La mise en place de crédits bancaires auprès d'institutions de crédits impliquées dans la mise en place du Pacte Vert et du financement d'activités durables.

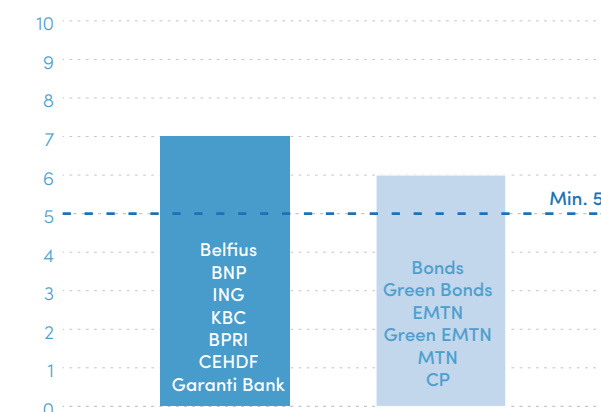
L'objectivation des informations en toute transparence auprès des banques et des investisseurs est un prérequis auquel Atenor répond aisément.



Proportion du financement à long terme reconnu comme durable

> Objectif : atteindre 100% de financement reconnu durable (green) en 2027

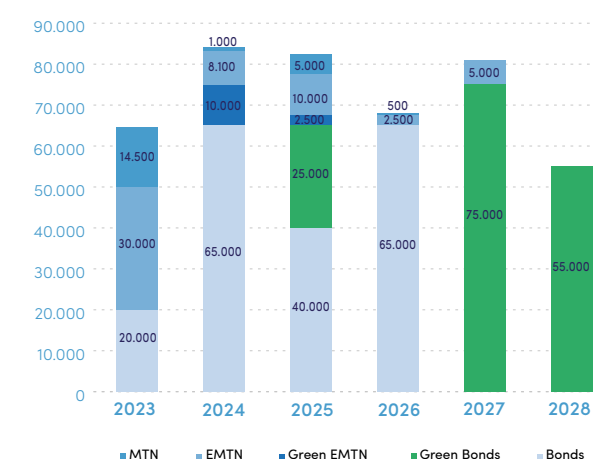
Par ailleurs, Atenor veille à maintenir une diversification de ses sources de financement, que ce soit en provenance des banques ou du marché.



Nombre de banques et de sources de financement différentes

> Objectif : Maintenir un minimum de 5 banques et sources de financement différentes

Enfin, pour limiter les risques, un étalement des échéances des financements dans le temps est également opéré.



Échéances des financements (en milliers d'euros)

> Objectif : Maintenir l'échéance annuelle des prêts à un maximum de 15% du total du DCM (Debt Capital Market)

Contribution Environnementale



Beaulieu, Bruxelles

*100% des projets alignés
à la Taxonomie européenne
dès 2024*

AXE 2

Contribution environnementale

Nous sommes aujourd’hui huit milliards d’habitants sur la planète. Plus de la moitié d’entre nous habite dans des villes où les bâtiments sont en majorité obsolètes. En Europe, 28% des émissions de gaz à effet de serre sont actuellement liés aux bâtiments existants, particulièrement énergivores en termes de chauffage, refroidissement, ventilation et éclairage. Ce besoin d’énergie se transforme en émissions polluantes constantes, qui menacent la qualité de vie urbaine et déséquilibrent le climat.

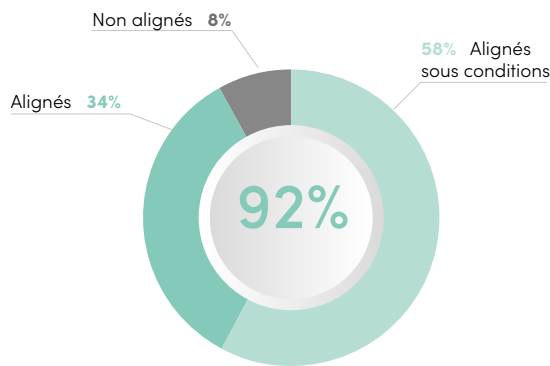
Un tel tableau rend la transition durable plus urgente que jamais. Par son activité de développement immobilier, en créant des bâtiments performants ou en rénovant des bâtiments obsolètes, Atenor contribue substantiellement à réduire les émissions des lieux de vie et d’activités. C’est primordial sachant que le taux annuel de rénovation urbaine est encore très faible ; celui de la Belgique, par exemple, tourne autour de 1% seulement. Pour atteindre les objectifs fixés par l’Europe, à savoir la neutralité carbone en 2050, ce taux devrait être au moins doublé. Le défi est donc gigantesque.

Pour garantir la qualité environnementale de ses développements, Atenor s’appuie notamment sur des certifications internationales indépendantes : BREEAM (performance des bâtiments) et WELL (sécurité et bien-être des occupants). D’autres certifications locales sont également prises en compte, comme le HQE, DGNB, Nabers, ... Les lignes directrices d’Atenor pour le développement de projets incluent des évaluations par des tiers pour les processus de certification.



En plus de ces processus, Atenor a recours de manière proactive à des tiers pour évaluer et garantir l’alignement de tous ses projets sur les critères techniques de la Taxonomie européenne dans le cadre du Pacte Vert (voir pages 50 et 51).

Cet alignement garantit la reconnaissance de tous les produits Atenor comme « vert foncé » (au sens de l’article 9 de la Directive sur la publication d’informations en matière de durabilité par les entreprises).



Résultat de l’évaluation de l’alignement des projets en cours à la taxonomie européenne

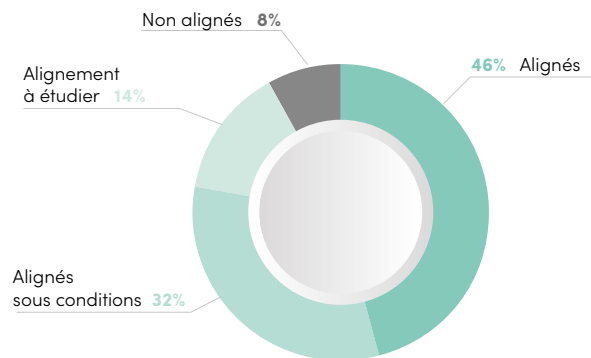
> **Objectif : 100% des développements alignés aux critères techniques de la taxonomie dès 2024.**

Pour participer à cette nécessaire transition, Atenor s’est fixée 5 objectifs en matière de contribution environnementale.



1. Réduire les émissions

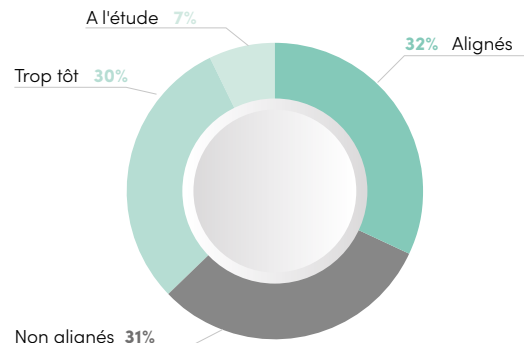
Des villes durables devraient être des lieux de vie, d’activité et de détente, sains et agréables. L’enjeu majeur est de réduire drastiquement les émissions polluantes, tant lors de la construction que lors de l’utilisation des bâtiments. Pour relever ce défi, Atenor réunit l’expertise nécessaire, alliant technologie innovante et réflexion architecturale. Ainsi, les projets développés visent une consommation d’énergie inférieure de 10% au standard de Nearly Zero Energy Building (NZEB) défini par les autorités locales. Pour les rénovations, l’objectif est de diminuer d’au moins 30% la consommation du bâtiment.



% d’alignement aux critères d’atténuation du changement climatique.

> **Objectif : atteindre 100% de projets dont la consommation énergétique est au moins 10% inférieure au Nearly Zero Energy Building standard en 2024.**

Plus particulièrement, l’objectif est également de se passer, d’ici 2030, des sources d’énergie carbonées pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation et l’éclairage des immeubles.



% de projets ‘zéro émission en utilisation’ (dont l’utilisation du chauffage, du refroidissement, de la ventilation et de l’éclairage ne génèrera pas d’émission).

> **Objectif : réaliser 100% de projets 'zéro émission' en utilisation en 2030.**

Au Fil des Grands Prés, ce projet offrira à ses futurs occupants une performance énergétique remarquable de 37 kwh/m² (soit 43% en dessous du niveau NZEB). Cette performance est atteinte grâce à une approche ‘low tech’ de production de chauffage par pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques, stockage d’énergie en ballons d’eau et ventilation double-flux. Aucune source d’énergie fossile n’est donc nécessaire au fonctionnement de ces immeubles.



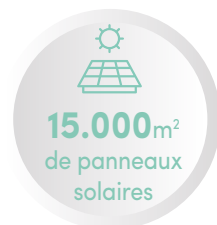
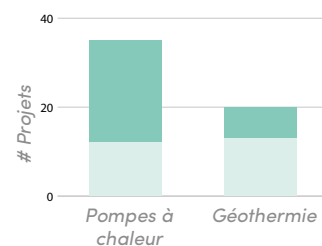
Au Fil des Grands Prés, Mons



2. Utiliser les énergies renouvelables

La récente volatilité des prix de l'énergie en même temps que notre dépendance aux sources d'énergie extérieures ont démontré avec force qu'il est impératif de préférer les sources d'énergie locales et renouvelables.

L'objectif d'Atenor est d'inclure, d'ici 2025, l'énergie renouvelable dans chacun de ses projets. La géothermie, les pompes à chaleur, les panneaux photovoltaïques et toutes les innovations de production et de stockage d'énergie aident à aller dans ce sens.



Nombre de projets qui intègrent la production d'énergie renouvelable sur le site

> **Objectif : intégrer de la production d'énergie renouvelable pour 100% des projets en 2025.**

Le projet Beaulieu fait partie des projets qui ne dépendront pas d'énergies fossiles. En effet, la production du chaud et du froid sera assurée par un système de géothermie ouverte couplée à une pompe à chaleur. La production d'électricité sera assurée par 3.600 m² de panneaux solaires installés sur l'atrium. Ces panneaux joueront sur deux volets puisqu'ils créeront de l'ombre évitant ainsi les surchauffes dans les endroits trop exposés au soleil.



Beaulieu, Bruxelles

Lakeside, Varsovie :

Le chantier du projet Lakeside à Varsovie est alimenté à 100% par l'énergie éolienne



Lakeside, Varsovie



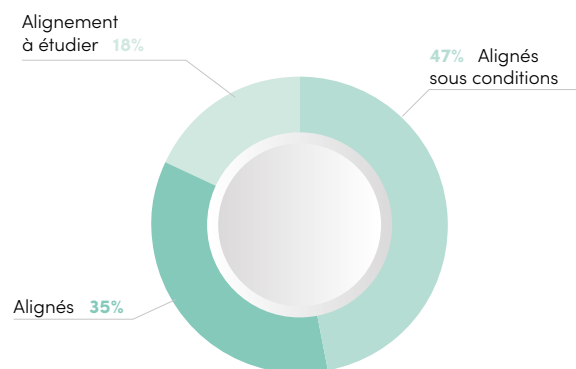
3. Stimuler la circularité et la rénovation

Les limites d'accès aux matières premières bon-marché et la corrélation entre le prix des matériaux et le coût de l'énergie représentent un risque tant environnemental qu'économique.

Pour limiter cette dépendance, Atenor saisit l'opportunité de valoriser l'existant, le local, les matériaux recyclés et réutilisables en intégrant les principes de circularité dès la conception de l'immeuble.

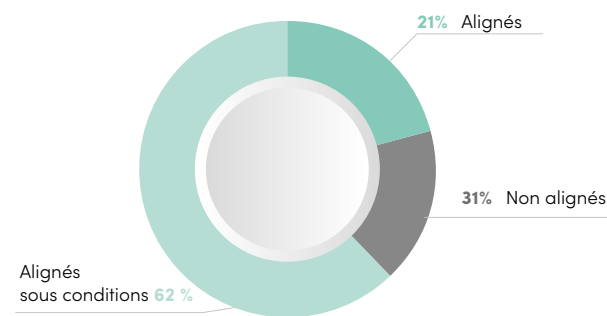
De plus, Atenor est convaincue qu'un acquéreur pourra également optimiser la valeur résiduelle de son immeuble dans le futur s'il peut être facilement transformé ou démonté.

Concrètement, depuis 2022, chaque projet fait l'objet d'une analyse de cycle de vie¹ afin de réduire son empreinte carbone et d'assurer sa valeur résiduelle.



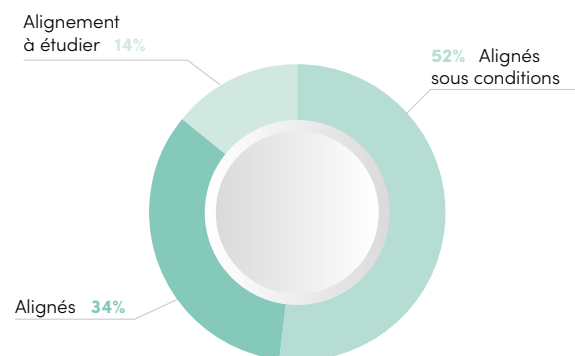
% d'alignement à l'évaluation du cycle de vie (pour tous les projets évalués)

> **Objectif : optimiser l'analyse de cycle de vie pour 100% des projets en 2024.**



% de projets qui intègrent des matériaux réutilisés
> **Objectif : inclure des matériaux réutilisés dans 100% des projets en 2030.**

Enfin, l'ambition d'Atenor est également de réduire les déchets liés à la construction/déconstruction et de continuer à développer son expertise dans la rénovation.



% de projets qui recyclent au moins 70% des déchets de construction (pour tous les projets évalués)

> **Objectif : recycler ou réutiliser au moins 70% des déchets de construction pour 100% des projets dès 2025.**

¹ L'évaluation du cycle de vie d'un projet prend en compte toutes les émissions, depuis l'extraction des matériaux jusqu'à la fin de vie du projet et son démantèlement.

10 NBS, Londres : 80% du bâtiment existant est préservé, notamment grâce à une optimisation des techniques dans les faux plafonds, permettant de maintenir les hauteurs entre dalles.



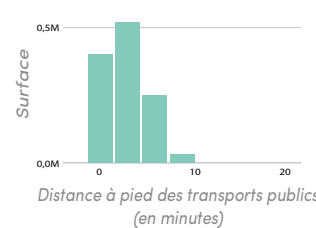
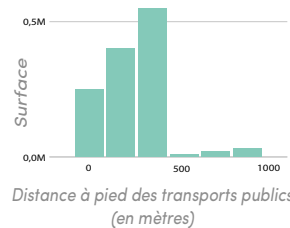
10 New Bridge Street, Londres



4. Soutenir la mobilité douce

L'impact des véhicules à moteur thermique sur les émissions de CO₂ mais aussi sur la qualité de l'air en ville, a immiscé la mobilité au cœur des préoccupations des villes et des citoyens. En réponse aux Directives Européennes pour une mobilité verte et efficace, les villes sont appelées à déployer davantage leurs infrastructures favorisant la mobilité douce : marche, trottinettes, vélos, vélos cargo, transports en commun et véhicules électriques.

Pour Atenor, la localisation est depuis toujours un critère prépondérant dans le choix de ses projets. Ils doivent être proches des gares, des transports en commun et des centres d'activité. Tous les projets sont à moins de 10 minutes à pied de transports publics.



Distance et durée du trajet à pied entre les projets et les transports en commun

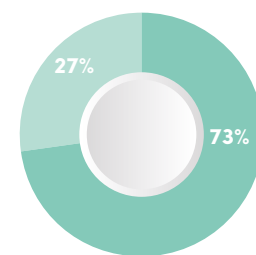
> **Objectif : 100% de projets connectés aux transports en commun dès 2023**



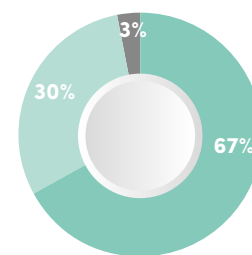
Nor.Brussels, localisé sur la gare la plus fréquentée de Bruxelles, rendra une grande partie du terrain au public par la création de nouvelles voies pour les bus, des zones vertes et des piétons, contribuant à optimiser l'efficacité des transports en commun sur le site (train, tram, métro, bus).

Les projets participent également à la création de nouvelles infrastructures en intégrant des pistes et accès cyclables ou piétons.

Enfin, les casiers, douches, parkings spécifiques et autres bornes de recharge pour vélos électriques font partie intégrante de la réflexion pour chaque construction neuve ou rénovation.



Infrastructures pour vélos
> **Objectif : 100% dès 2023**



Bornes de recharge pour véhicules électriques
> **Objectif : inclure des bornes de recharge pour véhicules électriques dans 100% des projets en 2025.**

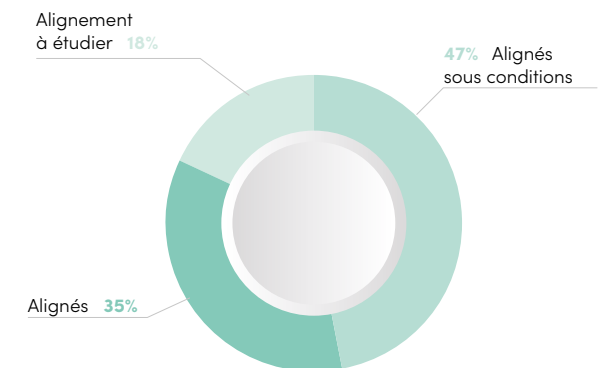


5. Promouvoir l'innovation

La réponse aux défis environnementaux passe inévitablement par l'innovation. Puisqu'un bâtiment est destiné à durer dans le temps et puisque le climat est amené à évoluer, il faut ériger des constructions qui tiennent compte de ces éléments et qui offrent ainsi des solutions plus durables aux occupants. Patios, zones d'ombre, façades avec angles et ailettes pour se protéger du soleil, mais aussi bassins d'évacuation pour se prémunir contre les risques d'inondation, ...

Consciente des changements climatiques à venir, Atenor propose des bâtiments résilients en ligne avec l'objectif européen d'adaptation au changement climatique.

Pour suivre et accompagner ces évolutions dans les projets, Atenor peut compter sur Archilab, laboratoire R&D interne (cfr Archilab page 8) et ses partenaires.



% de projets qui ont été évalués par rapport à leur adaptation aux changements climatiques
> **Objectif : aligner 100% des projets au critère d'adaptation au changement climatique dès 2024.**

WellBe, Lisbonne : design paramétrique de la façade permettant d'éviter les surchauffes et les besoins en air conditionné. Il sera le premier immeuble de bureaux certifié passif du Portugal.



AXE 3

Impact social



Liv De Molens, Deinze

AXE 3

Impact social

Atenor entend jouer pleinement son rôle sociétal à plusieurs niveaux. Tout d’abord, au niveau de ses collaborateurs, ensuite, envers les occupants de ses immeubles et enfin, dans les villes, quartiers et communautés où l’entreprise est présente.

En tant que développeur urbain et acteur de la ville, Atenor joue un rôle clé tant dans le renouvellement que dans l’expansion du parc de logements et de bureaux. Fer de lance de la croissance des villes, le développeur est créateur d’emplois durables et de richesse.

Avec l’humain au cœur de tous ses projets, Atenor prend en compte l’impact social dans toutes les étapes de son cycle de création de valeur.

Atenor s’est fixé cinq objectifs en terme d’impact social



1. Garantir le bien-être des collaborateurs

La santé et la sécurité des collaborateurs est une priorité pour Atenor. Cela passe par des espaces de travail adéquats mais aussi par de bonnes relations entre les collaborateurs et la direction. Atenor compte aujourd’hui 115 collaborateurs en Europe. L’entreprise adopte avec eux un dialogue franc et ouvert. Pour mieux répondre à leurs attentes, une enquête anonyme intitulée « Your Voice », a été menée en interne. Elle débouchera sur des mesures concrètes (dont l’Employee Net Promoter Score, eNPS) et sera renouvelée en 2023.



Par ailleurs, le système d’évaluation des collaborateurs est en cours d’amélioration afin de, proactivement, garantir une adéquation entre les ambitions personnelles et les objectifs de l’entreprise.

Enfin, pour favoriser la créativité ainsi qu’une ambiance de travail fructueuse pour tous, Atenor offre à ses collaborateurs des espaces lumineux, confortables et adaptés à leurs besoins.

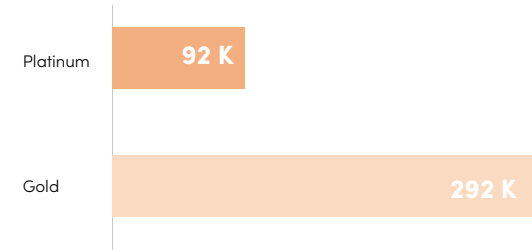
> Objectif : maintenir une évaluation constante de la satisfaction des collaborateurs via une évaluation eNPS



2. Promouvoir le bien-être des occupants

L’importance des espaces intérieurs des bâtiments sur la santé et le bien-être n’est plus à démontrer. Atenor conçoit des immeubles qui sont de véritables lieux de vie, de travail, de détente et d’épanouissement et qui participent au bien-être de leurs occupants. Des espaces destinés au bien-être personnel, une attention particulière apportée à la qualité de l’air et de l’eau, une bonne lumière, des terrasses, des surfaces correctement pensées, des espaces verts, des jardins communs, des rez-de-chaussée animés par des conciergeries, des commerces, des services, des professions libérales... Tout est passé au crible dès le design de l’immeuble.

Plus particulièrement, pour garantir le bien-être des occupants, les projets de bureaux sont pré-certifiés via l’organisme indépendant WELL. Cette certification implique l’analyse des projets suivant 10 thématiques rassemblant de multiples critères liés à la santé et au bien-être.



Score WELL pour les immeubles de bureaux
> Objectif : maintenir un niveau minimum Well GOLD pour tous les projets de bureaux

Au-delà des certifications, un ensemble d’initiatives spécifiques sont menées dans ce sens.

Par exemple, depuis 2022, en Belgique, sur le Nysdam Campus, Atenor a installé 2 ruches en collaboration avec Alvéole et compte quelque 40.000 nouvelles collaboratrices.

En France, le projet Com’Unity offre une gamme très large de services (salle de fitness avec sauna et hammam, salon pour réunions, auditorium, salle de projection, cafétéria, restaurant, conciergerie, jardins et terrasses privatives avec vue sur la Défense et la tour Eiffel...).



En Roumanie, Atenor a mis en place des activités dans le hall d’entrée du projet @Expo pour animer le bâtiment et soutenir l’association « Help Autism ».



Thématiques abordées par la certification WELL



3. Améliorer le cadre de vie urbain



Move'Hub, Bruxelles

Quand Atenor décide de créer un nouvel immeuble, elle le fait en tenant compte des améliorations à apporter à la vie du quartier dans son ensemble. C'est d'autant plus nécessaire que la population urbaine continue à augmenter en mettant l'espace public sous pression. La création d'un parc pour pouvoir s'aérer ou de rez-de-chaussée actifs où peuvent prendre place des commerces, une galerie d'art, des professions libérales contribuent à instaurer une dynamique sociale et économique.

Atenor cherche constamment à contribuer à la communauté dans laquelle se construisent ses projets. En 2022, c'est plus de € 200.000 qui ont été alloués en support à des associations locales.

Contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain, c'est aussi s'engager dans des actions au côté de partenaires.

Au niveau corporate, Atenor a noué un partenariat avec « Infirmiers de Rue » pour financer une « Sweet Home » ; il s'agit d'une petite maison qui aidera à sortir un sans-abri de la rue. Une initiative qui est en lien direct avec le métier de développeur. Plus qu'un don, ces Sweet Homes sont davantage un engagement sur la durée entre Atenor et les Infirmiers de Rue. A terme, ces « douces maisons » s'intégreront dans les quartiers où elles seront implantées.

Aux Pays-Bas, différentes initiatives ont également été menées pour améliorer l'environnement urbain. Comme le Graffiti Museum à La Haye, un musée temporaire de graffitis pour célébrer le Street Art.

Ou encore, Laak Expo, toujours à La Haye, une exposition temporaire pour artistes locaux et internationaux qui exposent leurs œuvres sur le site du projet Verheeskade et, toujours à La Haye, Laak on a roll, une initiative qui vise à promouvoir la pratique du vélo, mobilité douce et non-polluante s'il en est, dans le quartier Laak où Atenor développe ses projets. Enfin, en Roumanie, l'équipe locale a financé la rénovation de deux maisons situées à côté du projet UP-site Bucharest pour que l'ONG « SOS Satele Copiilor » puisse y accueillir des enfants orphelins ou sans soutien parental.

> Objectif : consacrer 10 cents par m² de développement en soutien aux associations locales.



4. Soutenir les organisations philanthropiques

Les organisations philanthropiques contribuent souvent à la vie des quartiers. Vecteurs de lien social, ces structures sont proches des habitants et répondent à des besoins concrets. Elles fournissent de nombreux services, particulièrement aux publics les plus défavorisés.

En 2022, Atenor a ainsi renouvelé ses partenariats, pour un montant d'environ € 100.000 avec diverses associations luttant contre la précarité dans des pays où l'entreprise est présente.

Citons encore un soutien en nature : Atenor s'est associée à la campagne Property4Ukraine pour transformer quatre immeubles de bureaux à Varsovie en centres d'hébergement pour les réfugiés en provenance d'Ukraine. En novembre, Atenor a ouvert les portes de ses espaces de bureaux University Business Center II et mis des locaux à la disposition de la fondation Ocalenie afin d'organiser des cours de polonais et soutenir les réfugiés ukrainiens dans leur insertion.

Par ailleurs, à un niveau national, Atenor soutient grâce à ses dons la recherche médicale dans la lutte contre le cancer.

A l'avenir, Atenor s'est donné comme ambition de consacrer un budget annuel équivalent à 10 cents par m² d'immeubles en portefeuille aux organisations philanthropiques.

> Objectif : consacrer 10 cents par m² de développement aux organisations philanthropiques.



5. Maintenir une culture d'entreprise qui soit source d'épanouissement

L'entreprise est un lieu d'équilibre entre l'épanouissement professionnel et personnel. Atenor veille à ce que chaque collaborateur bénéficie d'une vie professionnelle enthousiasmante et performante, tout en maintenant un épanouissement personnel. Ce point est systématiquement repris à l'agenda du Comité Exécutif et est intégré aux critères d'évaluation des Country Directors. Atenor détient un taux élevé de rétention de ses talents (taux de rotation de 8% de départs volontaires en 2022). Tout est mis en œuvre pour maintenir la rotation en dessous de 10%.

Deux événements internes contribuent, entre autres, à la cohésion internationale et à la culture d'entreprise : le Christmas lunch de fin décembre et les deux jours de teambuilding SensCity organisés en juin.

En 2022, un workshop sur la politique de durabilité a été organisé pour permettre à chaque collaborateur d'exprimer sa vision et proposer des actions pour répondre aux 4 axes stratégiques de durabilité.

> Objectif : maintenir un taux de rotation de départs volontaires en dessous de 10%



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

AXE 4

**Gouvernance
élargie**

AXE 4

Gouvernance élargie

Comme toute entreprise cotée en bourse, Atenor a l'obligation d'appliquer une gouvernance exemplaire. L'importance des pratiques de bonne gouvernance est démontrée par un leadership fort, une culture positive, la transparence, la

qualité de diffusion de l'information et une gestion proactive des risques. Cela permet de garantir les intérêts à long terme de l'entreprise ainsi que ceux de ses parties prenantes.

1. Assurer une information claire et transparente

Il s'agit ici de renforcer, en interne, une série de procédures et d'outils adéquats pour que les informations communiquées (par exemple : la publication des comptes annuels, un discours en Assemblée Générale ou une communication aux collaborateurs) soient correctes, claires et transparentes. Toutefois, ces informations ne se limitent pas aux aspects financiers. Via la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) adoptée par l'Europe, les entreprises devront également communiquer, dans un futur proche, des informations non-financières, liées à leur impact

environnemental, sociétal et de bonne gouvernance. Atenor n'a pas attendu que cette obligation soit effective pour agir... Depuis trois ans, le rapport de durabilité est inclus dans le rapport annuel de l'entreprise. Il comprend des indicateurs reconnus afin d'en objectiver le contenu (voir table d'index Global Reporting Initiative (GRI) en pages 56 à 61).

> Objectif : implémenter le Corporate Sustainability Reporting Directive dès 2026.

2. Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération

Être une entreprise durable demande l'implication de tous les collaborateurs. Chacun se verra reconnu et récompensé pour sa participation active dans cette transition. La durabilité est d'ores et déjà intégrée à la politique de rémunération mais Atenor souhaite aller plus loin en mettant en place un bonus collectif lié à la performance ESG de l'année.

Pour l'entreprise, c'est une question de cohérence : les intérêts et les objectifs doivent être alignés.

> Objectif : mettre en place un bonus collectif lié à la performance ESG de l'année en 2024.

3. Organiser un processus décisionnel équilibré

Atenor entretient un dialogue constant avec les parties prenantes du secteur immobilier, de la finance, les autorités publiques, les acteurs de la ville, les associations, les fournisseurs, les ateliers de récupération, les futurs locataires, les futures sociétés de maintenance ou les potentiels acheteurs. Elle le fait pour sentir le pouls des évolutions sociétales mais aussi celui du marché, des tendances architecturales ou encore des innovations technologiques.

C'est le cas lorsque les décisions concernent l'organisation interne de l'entreprise, mais c'est particulièrement important lors de prises de position vers l'extérieur. Pour chaque projet, il s'agit de rechercher, toujours plus en amont, une interaction avec les différentes parties prenantes que ce soit les autorités (urbanisme, mobilité, social, ...), la communauté (citoyens, associations, entreprises, ...) et les entreprises de construction (démolition, recyclage, réutilisation, construction, ...).

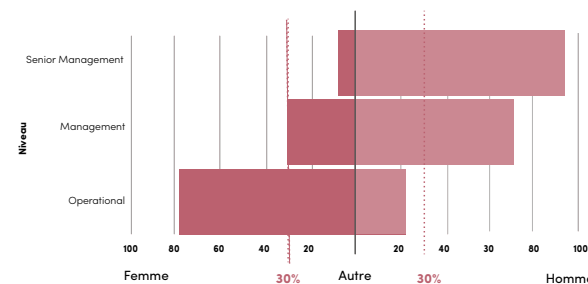
PARTIES PRENANTES	ATTENTES DES PARTIES PRENANTES	ENGAGEMENTS
Autorités publiques	<ul style="list-style-type: none">• Suivi de la législation• Bonne relation et dialogue avec les différentes instances	<ul style="list-style-type: none">• Contacts réguliers et transparents lors des projets• Respect de la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

> Objectif : amélioration continue du dialogue avec les parties prenantes

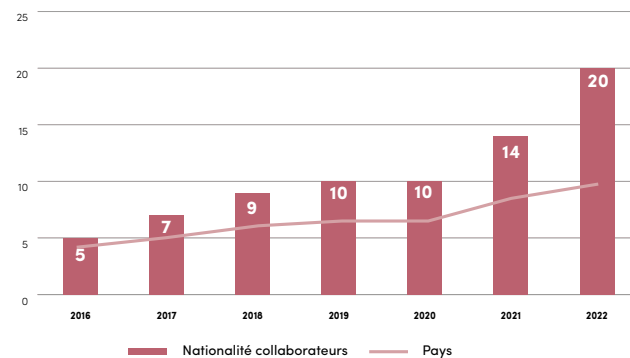


4. Assurer diversité et l'égalité des chances de tous les collaborateurs

Si le secteur immobilier emploie encore aujourd'hui une forte majorité d'hommes, Atenor s'efforce chaque jour d'instaurer une meilleure parité des genres au sein de ses effectifs en fixant l'objectif d'atteindre un tiers de diversité dans chaque groupe de travail de l'entreprise.



> **Objectif : Atteindre et maintenir 1/3 de diversité de genres à chaque niveau.**



> **Objectif : maintenir la diversité culturelle parmi les collaborateurs.**



5. Viser le rayonnement international des valeurs et de l'expertise

Atenor porte ses valeurs et son approche en matière de travail à travers l'ensemble du groupe, quel que soit le pays, et vise à être un acteur connu et reconnu, aux quatre coins de l'Europe, pour l'expertise de ses équipes et la qualité des projets portés jour après jour.

En seulement 5 ans, Atenor a réussi son positionnement dans 10 pays stratégiques.

En 2022, Atenor a obtenu plusieurs reconnaissances (voir chapitre « Reconnaissances internationales », page 54).

Soulignons sa place de finaliste de l'Entreprise de l'Année®, compétition organisée par Ernst & Young ainsi que la reconnaissance de 'Sector Leader' sur le Global Real Estate Benchmark (GRESB) (plus de détails page 54, Reconnaissances internationales).

La reconnaissance passe également par l'organisation de concours d'architectes ouverts à l'international ; Atenor les organise désormais pour chacun de ses projets.

> **Objectif : Poursuivre l'organisation de concours d'architecture et stimuler la reconnaissance internationale des projets et de l'entreprise**

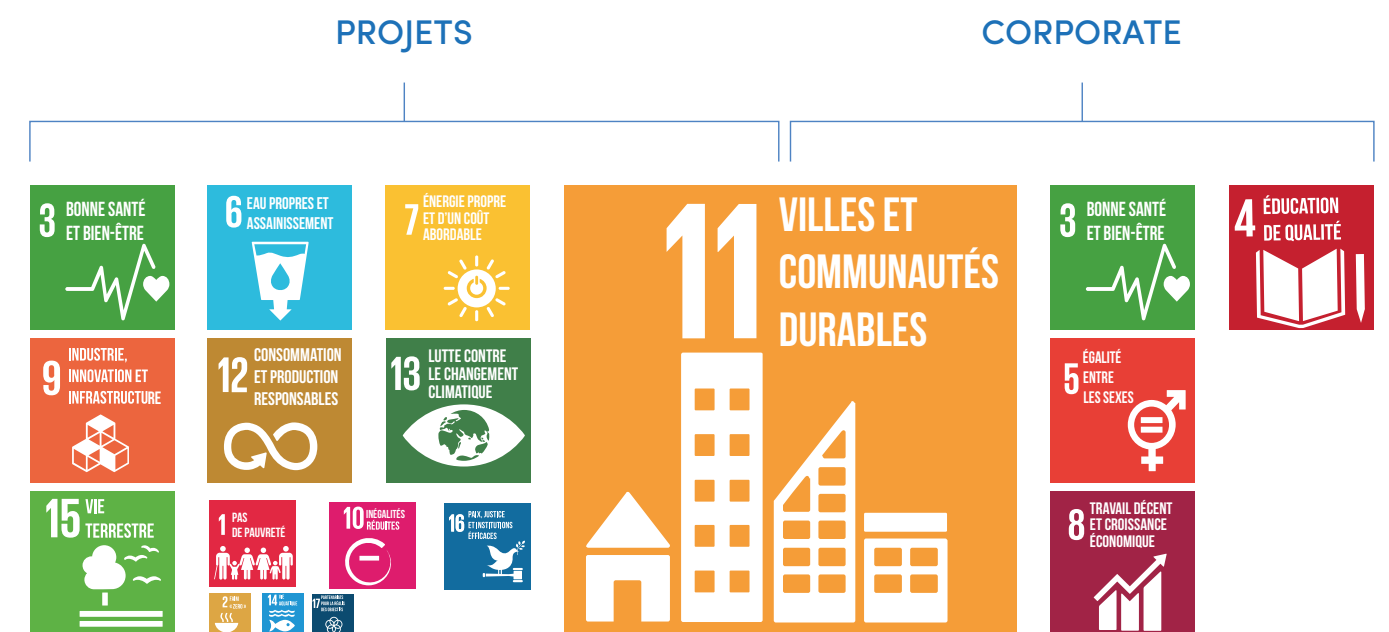
Cadres de référence

Afin de garantir la pertinence et l'objectivité de sa politique de durabilité, Atenor s'appuie sur des cadres de références internationaux d'une part, et spécifiques au secteur immobilier, d'autre part.

LES 17 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES (ODD)

Dès 2020, Atenor s'est positionnée par rapport aux 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies¹.

Ce cadre de référence a permis d'identifier le champ d'action des activités d'Atenor par rapport à chacun des objectifs.

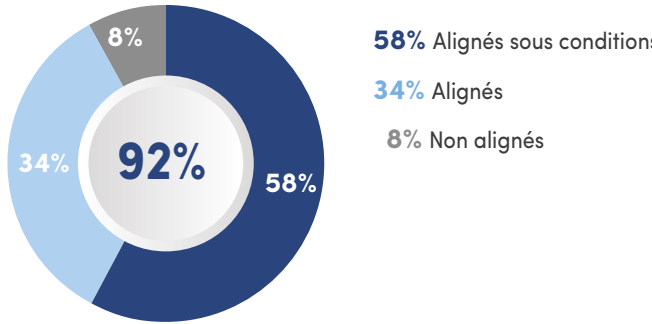


¹ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>

LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

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

Le Pacte Vert pour l'Europe et les financements relatifs offrent à Atenor des possibilités évidentes de poursuivre son rôle de pionnier dans le domaine de la durabilité, d'investir dans l'innovation et les technologies durables, voire de développer de nouveaux business models.



92% de projets alignés aux critères techniques de la Taxonomie Européenne.

Les critères de la taxonomie européenne visent à répondre à 6 objectifs :

- 01 Atténuation du changement climatique
- 02 Adaptation au changement climatique
- 03 Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines
- 04 Transition vers une économie circulaire
- 05 Prévention et contrôle de la pollution
- 06 Protection et rétablissement de la bio-diversité et des écosystèmes

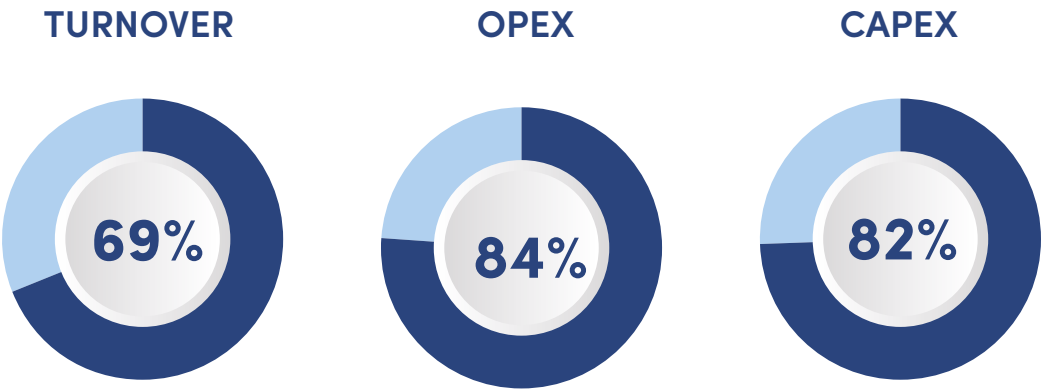
Parmi les 6 objectifs définis par la taxonomie européenne, Atenor a fait le choix de *contribuer de manière substantielle* (selon la terminologie consacrée) à l'objectif de « l'atténuation du changement climatique », sans pour autant porter préjudice aux 5 autres objectifs.

Par ailleurs, le projet doit également s'assurer d'être exercé dans le respect de normes minimales en matière sociale et de gouvernance.

En 2022, Atenor s'est clairement engagée à ce que tous les projets développés s'alignent aux critères techniques de la taxonomie européenne pour 2024,, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations d'immeubles existants¹.

Concrètement, chaque projet en cours de conception (soit 57% du portefeuille) est évalué par une tierce partie indépendante. Ces vérificateurs sont sélectionnés localement sur base d'une démonstration de leur connaissance du projet et de la nouvelle Directive Européenne². Ils accompagnent l'équipe tout au long du développement du projet. Leurs évaluations d'alignement à la taxonomie sont revues et challengées en interne par l'ESG Manager. Elles sont ensuite contrôlées lors des Comités Exécutifs (6 fois par an) et communiquées au Conseil d'Administration (5 fois par an).

En ce qui concerne les normes minimales en matière sociale et de gouvernance, Atenor a revu son Corporate Governance Charter³ afin d'intégrer ces principes dans sa gouvernance et ses processus de gestion du risque.



Indicateurs d'alignement des activités à la taxonomie européenne

Pour l'année 2022, le calcul du pourcentage du turnover, CAPEX et OPEX, aligné à la Taxonomie Européenne prend en considération les projets qui sont alignés, en étude, ou pour lesquels des conditions doivent encore être remplies. La catégorie « aligné sous conditions » comprend les projets dont le stade de développement ne permet pas encore de vérifier tous les critères de la taxonomie. Par exemple, la réalisation des tests d'étanchéité à l'air et de thermographie du bâtiment ne peuvent être réalisés qu'une fois ceux-ci construits. Les projets font l'objet d'un rapport préalable et d'un suivi lors de leur conception et mise en exécution, un rapport définitif est établi à la fin des travaux, lorsque toutes les conditions ont pu être remplies. L'alignement de chaque projet a fait l'objet d'un rapport complet établi par une tierce partie compétente et réputée.

¹ Pour une description des critères techniques pour les catégories 7.1 Nouvelles Constructions et 7.2 Rénovations d'immeubles existants, voir le site EU Taxonomy Compass
² Il n'existe à ce jour pas de certification reconnue pour les assesseurs. Cette procédure a donc été mise en place par Atenor en prévision de futurs audits.
³ Voir <https://www.atenor.eu/en/company/corporate-governance/corporate-governance-charter/>

LA RÉGLEMENTATION SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

La Commission européenne a émis le « Règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité » ou SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) dans le but d'orienter les flux de capitaux vers les activités durables et de définir les exigences relatives aux produits d'investissement présentés comme durables. Ce règlement vise à harmoniser les obligations de transparence et à fournir aux investisseurs des informations sur les caractéristiques ESG des produits financiers.

- Cette réglementation est entrée en vigueur en mars 2021.
- Le règlement SFDR identifie principalement trois catégories appelées « articles ».
- **L'Article 9** désigne les produits ayant un objectif d'investissement durable, autrement dit qui investissent dans une activité économique contribuant à un objectif environnemental et/ou social. Les acteurs doivent expliquer les objectifs durables du produit mais aussi préciser

- comment ils prévoient d'atteindre ces objectifs et d'évaluer les résultats obtenus sur ces aspects. Pour ces produits, l'amélioration d'un indicateur extra-financier par rapport à son univers investissable doit être publiée année après année, cet indicateur devant être cohérent avec l'objectif durable du produit.
- **L'Article 8** désigne les produits promouvant des caractéristiques durables. Ils intègrent des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais sans poursuivre un objectif d'investissement durable, dès lors que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance. A la différence des produits classés en article 9, il n'y a pas d'obligation d'explication méthodologique, d'évaluation et d'amélioration de critère, ni de transparence.
 - Les produits qui ne rentrent dans aucune de ces deux catégories ne peuvent pas être présentés comme durables et entrent dans la catégorie « **Article 6** ».

Atenor s'engage à viser l'alignement de 100% du portefeuille à la taxonomie européenne pour 2024. Cet objectif permet notamment aux investisseurs la classification des projets d'Atenor dans la catégorie 'vert foncé' au sens de l'article 9 du Sustainable Finance Reporting Directive (SFDR). Cette

classification spécifique vise à distinguer les investissements durables qui contribuent significativement à un objectif environnemental ou social européen sans causer de préjudice important aux autres tout en appliquant des pratiques de bonne gouvernance.

LA DIRECTIVE CSRD (CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE)

Dès 2024, une nouvelle directive entrera en vigueur : la **Corporate Sustainability Reporting Directive** (CSRD). Elle viendra remplacer la Non Financial Reporting Directive (NFRD) et obligera alors plus de 50.000 entreprises en Europe - dont les PME cotées en bourse - à établir un reporting extra-financier sur leurs implications RSE, c'est-à-dire environnementales, sociales et sociétales.

Ces nouvelles règles assureront aux investisseurs et autres parties prenantes un accès aux informations dont ils ont besoin pour évaluer les risques d'investissement liés au changement climatique ou à d'autres problématiques de durabilité.

- Ces règles contribueront aussi à créer une culture de la transparence sur l'impact des entreprises sur la société, les populations, et l'environnement. Enfin, cette harmonisation dans la manière dont les informations seront publiées, réduira les coûts de reporting à moyen et long terme.
- Les premières entreprises concernées devront appliquer ces nouvelles règles dès l'année financière 2024, c'est-à-dire pour les rapports publiés en 2025.
- Atenor s'inscrit d'ores et déjà dans ce nouveau cadre européen et publiera son rapport financier 2024 conformément aux règles prescrites dans la CSRD.

Certifications et reconnaisances internationales

CERTIFICATIONS

Depuis 2019, sous l'impulsion d'Archilab, Atenor s'est engagée à aligner tous ses projets de bureaux aux standards internationaux les plus élevés.



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le Building Research Establishment (BRE), un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Elle évalue les performances des projets par rapport aux 10 aspects suivants : gestion, santé et bien-être, énergie, transport, eau, matériaux, déchet, écologie et sol, pollution, innovation

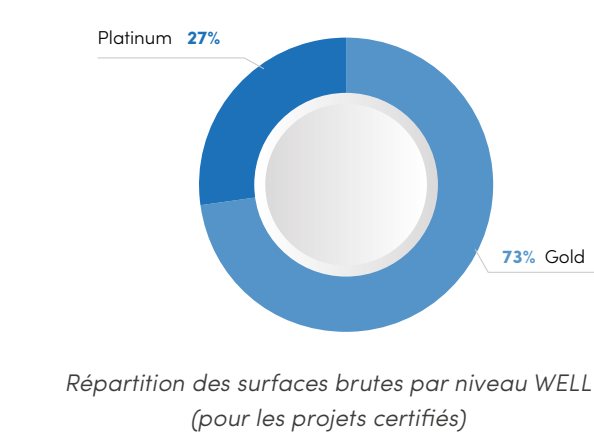
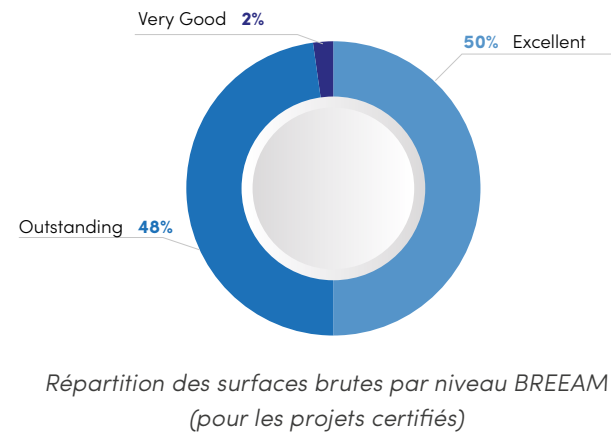


WELL est une méthode permettant aux bâtiments et aux organisations de fournir des espaces qui améliorent la santé et le bien-être humains. Il comprend un ensemble de stratégies, appuyées par les dernières recherches scientifiques, qui visent à faire progresser la santé humaine grâce à la conception du projet. Elle évalue la performance du projet par rapport aux 11 aspects suivants : air, communauté, innovation, lumière, matériaux, esprit, mouvement, nourriture, son, confort thermique et eau.

Les deux certifications retenues sont **BREEAM** (standards environnementaux) et **WELL** (standards de sécurité et bien-être des occupants).

En outre, plusieurs certifications locales ou spécifiques sont également choisies en complément, en fonction du projet.

Depuis 2019, L'objectif est d'atteindre le niveau minimum BREEAM 'Excellent' pour l'ensemble des projets bureaux du portefeuille. Cet objectif est quasi atteint. L'objectif WELL Gold est également atteint.



RECONNAISSANCES INTERNATIONALES

1. Entreprise de l'Année®

Depuis 27 ans, le prix de l'Entreprise de l'Année® récompense les entreprises qui font preuve d'une vision audacieuse, d'une gestion d'entreprise exemplaire, d'une internationalisation et d'un travail d'équipe engagé.

En 2022, Atenor a été sélectionnée comme finaliste de l'Entreprise de l'Année® pour sa volonté d'entreprendre, sa stratégie ancrée sur la durabilité et sa diversification internationale, soutenues par un investissement massif en R&D grâce à Archilab. Après la reconnaissance du GRESB, cette nomination consacre les efforts menés par Atenor dans les axes stratégiques qu'elle a choisis et adresse un message clair de performance au marché des capitaux et investisseurs. Atenor continuera d'honorer son engagement afin de rester parmi les leaders en matière de développement durable dans le secteur de la promotion immobilière.



L'Entreprise de l'Année® 2022
Finaliste

2. European Property Awards

Les European Property Awards célèbrent des réalisations exceptionnelles dans les domaines de l'immobilier, du développement, de l'architecture, de la décoration intérieure et du marketing dans les secteurs du bureau et résidentiel.

Atenor a été récompensée par le European Property Awards 2022 pour le développement de deux de ses projets de bureaux de catégorie A+ à Budapest : BakerStreet (44.500m²) et Roseville (16.100 m²).

BakerStreet propose 44.500 m² d'espaces de bureaux de grade A+, répartis en deux bâtiments, avec des unités commerciales au rez-de-chaussée. Sa localisation, sa conception exceptionnelle et ses caractéristiques de durabilité ont fait de la première phase du développement, un succès commercial ; l'ensemble du premier bâtiment étant pré-loué deux ans avant sa livraison.

Roseville, qui offre 12.050 m² d'espaces de bureaux agrémentés de terrasses, de jardins intérieurs, d'un vaste atrium et animé par 4.150 m² de commerces au rez-de-chaussée, a également remporté l'honneur de « Award Winner for Office Development ». Roseville, développé aux standards les plus élevés, sera certifié Breaa Excellent. Le projet sera le dernier ajout au sous-marché de bureaux du nord de Buda qui bénéficie du taux de vacance locative le plus bas de Budapest.



Bakerstreet, Budapest



Roseville, Budapest

3. Global Real Estate Benchmark (GRESB)



Le 18 octobre 2022, pour sa première participation au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), Atenor a obtenu le plus haut score de 5 étoiles sur les 5 attribuées.

Le GRESB, un organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier, a publié les résultats de son évaluation annuelle. En 2020, 1.820 acteurs de l'immobilier à travers le monde, ont participé à cette évaluation. Atenor s'est distinguée avec un résultat exceptionnel de 96% et a ainsi été reconnue comme l'un des 12 Global Sector Leaders de sa catégorie.

Les leaders sectoriels du GRESB sont les plus performants par secteur, région et type d'activité parmi les évaluations du GRESB.



L'entité avec le meilleur score GRESB ainsi que les entités avec un score inférieur à 1 point du meilleur score dans une catégorie seront reconnues comme leaders du secteur.

Il y a 12 leaders mondiaux du secteur – cotés en bourse

Ce résultat est, pour Atenor, la confirmation d'une politique de durabilité concrète, transparente, intégrée et déployée par toute son équipe au cours des 5 dernières années, dans les 10 pays où l'entreprise est présente.

L'évaluation couvre un large spectre de thématiques en termes d'impact environnemental (énergie, eau, déchets, matériaux), social (engagements et relations avec les parties prenantes) et de gouvernance (leadership, gestion du risque, transparence, politiques en place).

Le schéma ci-contre illustre le résultat d'Atenor (en vert) par rapport à ses pairs (en gris). L'analyse détaillée est disponible sur demande auprès du GRESB.

Gri Standard Index

Divulgestion		Commentaires		Section dans le rapport	Page	Section de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Page de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Objectifs de Développement Durables (ODD)
GRI 1	GRI utilisé							
1-	Déclaration d'utilisation	Atenor a rapporté l'information citée dans cet index GRI pour l'année 2022 en référence aux normes GRI "Standard Foundation 2021". Le template utilisé est le "content index with reference".						
GRI 2	Divulgestion							
2-1	Détails sur l'organisation	Page 213		Renseignements généraux	213			
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	Toutes les entités sont incluses						
2-3	Période, fréquence et point de contact du reporting	Contact Stéphane Sonnevile - sonnevile@atenor.eu		Année fiscale du 01.01.2022 au 31.12.2022				
2-4	Reformulation des informations	Aucune reformulation des informations dans ce rapport						
2-5	Assurance externe	L'assurance externe pour le rapport 2022 porte uniquement sur les données financières. Voir également en page 43 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise pour une description du processus pour les futurs audits de données non-financières.		Audit interne	43			
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires			Mission & valeurs, stratégie	6, 7, 100-145	Mission & valeurs, Stratégie, Rapport d'activités et projets	6, 7, 100-145	
2-7	Employés			Impact social, Politique RH	39-43, 87-93			8, 10
2-8	Travailleurs qui ne sont pas des employés	57 prestataires de services (dénombrement) à la fin de la période de reporting						8, 10
2-9	Structure et composition de la gouvernance			Conseil d'Administration	73	Conseil d'Administration, Comités, Administrateur Délégué, Comité Exécutif	13, 21, 28, 29	5
2-10	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé			Evaluation du Conseil d'Administration	74	Conseil d'Administration, Comités, Administrateur Délégué, Comité Exécutif	13, 21, 28, 29	5, 16
2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé			Conseil d'Administration	73	Conseil d'Administration, Comités, Administrateur Délégué, Comité Exécutif	13, 21, 28, 29	
2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts			Conseil d'Administration	73	Conseil d'Administration	13	
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts					Conseil d'Administration, Comités, Administrateur Délégué, Comité Exécutif	13, 21, 28, 29	
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité			Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Politique ESG	32	
2-15	Conflits d'intérêts			Conflits d'intérêts	75	Abus de marché et conflit d'intérêt	47	16
2-16	Communication des préoccupations majeures			Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Communication	42	
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé			Lettre aux Actionnaires	4	Politique ESG	32	
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé			Evaluation du Conseil d'Administration	74	Comités	21	
2-19	Politiques de rémunération			Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération, Rapport de rémunération, Reconnaissance et politique de rémunération	46, 78-86, 90	RH - Politique de rémunération	34	
2-20	Processus de détermination de la rémunération			Comité de Nomination et de Rémunération, Rapport de rémunération, Reconnaissance et politique de rémunération	74, 78-86, 90	RH - Politique de rémunération	34	
2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	Voir ratio page 86		Rapport de rémunération	78-86			
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable			Lettre aux Actionnaires	4	Politique ESG	32	16
2-23	Engagements politiques			Rapport de durabilité	15-17	Politique ESG	32	
2-24	Intégration des engagements politiques			Rapport de durabilité	15-17	Politique ESG	32	
2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs			Évaluer et gérer les risques, Contrôle interne et gestion des risques	26, 76-78	Activités de gestion des risques	36	
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations			Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Politique de dénonciation	53	
2-27	Conformité aux législations et aux réglementations			Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Gestion de conformité	40	
2-28	Adhésions à des associations			Partenaires	9-11			
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes			Organiser un processus décisionnel équilibré	47	Parties prenantes	12	16
2-30	Conventions collectives	Non applicable						
GRI 3	Thèmes pertinents							
3-1	Processus pour déterminer les thèmes pertinents			Rapport de durabilité	15-17	Politique ESG	32	
3-2	Liste des thèmes pertinents			20 Objectifs	14	Objectifs	7	
3-3	Gestion des thèmes pertinents			EESG metrics, Résilience économique, Contribution environnementale, Impact social, Gouvernance élargie	18-19, 21-27, 28-30, 39-43, 44-48	Politique ESG	32	
GRI 201	Performance économique							
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée			Etats financiers contrôlés, Actionnariat, Cotation boursière	146-205, 68, 72-73, 69			8, 9
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique			Promouvoir l'innovation	37			13
201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	Voir pages 166-167; 199-201		Etats financiers contrôlés, Actionnariat, Cotation boursière	146-205			
201-4	Aide financière publique	voir page 190		Etats financiers contrôlés	146-205			
GRI 202	Présence sur le marché							
202-1	Ratios entre le salaire au premier échelon standard par genre comparé au salaire minimum local	Pas rapporté en 2022						
202-2	Part de cadres supérieurs recrutés dans la communauté locale	Tous les cadres supérieurs sont recrutés dans la communauté locale						
GRI 203	Impacts économiques Indirects 2016							
203-1	Investissements dans les infrastructures et mécénat			Rapport d'activités et projets	100-145	8. Travail décent et croissance économique, 9. Industrie, innovation et infrastructures, 11. Villes et communautés durables		
203-2	Impacts économiques indirects significatifs			Améliorer le cadre de vie urbain, Soutenir les organisations philanthropiques	42, 43	1. Pas de pauvreté, 3. Bonne santé et bien-être, 8. Travail décent et croissance économique		1, 3, 8
GRI 204	Pratiques d'achats 2016							
204-1	Part de dépenses auprès de fournisseurs locaux			Stimuler la circularité et la rénovation	34	8. Travail décent et croissance économique, 9. Industrie, innovation et infrastructures, 11. Villes et communautés durables		

Divuligation	Commentaires		Section dans le rapport	Page	Section de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Page de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Objectifs de Développement Durables (ODD)
GRI 205	Anti-corruption 2016						
205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption		Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Anti-corruption	50	16
205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption		Contrôle interne et gestion des risques	76-78	Anti-corruption	50	16
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	Aucun incident de corruption rapporté en 2022			Anti-corruption	50	16
GRI 206	Comportement anticoncurrentiel 2016						
206-1	Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	Aucune action de comportement anticoncurrentiel et de pratiques antitrust n'est à déplorer en 2022					16
GRI 207	Politique fiscale 2019						
207-1	Approche de la politique fiscale	voir pages 165-166	Etats financiers contrôlés	146-205			1, 10, 17
207-2	Gouvernance fiscale, contrôle et gestion des risques		Contrôle interne et gestion des risques	76-78			1, 10, 17
207-3	Implication des parties prenantes et gestion des questions liées à la politique fiscale		Contrôle interne et gestion des risques	76-78			1, 10, 17
207-4	Reporting pays par pays	voir page 177	Etats financiers contrôlés	146-205			1, 10, 17
GRI 301	Matières 2016						
301-1	Matières utilisées par poids ou par volume		Stimuler la circularité et la rénovation	34			8, 12
301-2	Matières recyclées utilisées		Stimuler la circularité et la rénovation	34			8, 12
301-3	Produits et matériaux d'emballage valorisés	Non applicable					8, 12
GRI 302	Energie 2016						
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					7, 12, 13
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs à l'énergie dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Utiliser les énergies renouvelables, Taxonomie européenne, BREEAM	31, 32, 50-51, 53			7, 12, 13
302-3	Intensité énergétique	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					7, 12, 13
302-4	Réduction de la consommation énergétique	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					7, 12, 13
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs à l'énergie dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Utiliser les énergies renouvelables, Taxonomie européenne, BREEAM	31, 32, 50-51, 53			7, 12, 13
GRI 303	Eau et effluents 2016						
303-1	Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée	Voir critères techniques relatifs à l'eau dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			6, 12
303-2	Gestion des impacts liés au rejet d'eau	Voir critères techniques relatifs à l'eau dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-3	Prélèvement d'eau	Voir critères techniques relatifs à l'eau dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-4	Rejet d'eau	Voir critères techniques relatifs à l'eau dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
303-5	Consommation d'eau	Voir critères techniques relatifs à l'eau dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			6
GRI 304	Biodiversité 2016						
304-1	Sites d'activité détenus, loués ou gérés, situés dans ou bordant des aires protégées et des zones riches en biodiversité à l'extérieur des zones protégées	Voir critères techniques relatifs à la biodiversité dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-2	Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	Voir critères techniques relatifs à la biodiversité dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-3	Habitats protégés ou restaurés	Voir critères techniques relatifs à la biodiversité dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
304-4	Espèces sur la liste rouge de l'UICN et sur la liste de conservation nationale dont les habitats sont situés dans des zones affectées par les opérations	Voir critères techniques relatifs à la biodiversité dans BREEAM, WELL et dans la Taxonomie Européenne	Taxonomie européenne, BREEAM, WELL	50-51, 53			14, 15
GRI 305	Emissions 2016						
305-1	Émissions directes de GES (Champ d'application 1)	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					13
305-2	Émissions indirectes de GES (Champ d'application 2)	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					13
305-3	Autres émissions indirectes de GES (Champ d'application 3)	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux GES dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Utiliser les énergies renouvelables, Stimuler la circularité et la rénovation, EU Taxonomy, BREEAM	31, 32, 34, 50-51, 53			13
305-4	Intensité des émissions de GES	Non pertinent pour l'activité d'Atenor					13
305-5	Réduction des émissions de GES	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux GES dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Taxonomie européenne, BREEAM	31, 50-51, 53			13
305-6	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO)	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux GES dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Taxonomie européenne, BREEAM	31, 50-51, 53			13
305-7	Émissions d'oxydes d'azote (NOx), d'oxydes de soufre (Sox) et autres émissions atmosphériques significatives	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux GES dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Réduire les émissions, Taxonomie européenne, BREEAM	31, 50-51, 53			13
GRI 306	Déchets 2020						
306-1	Génération de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux déchets et aux matériaux dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Stimuler la circularité et la rénovation	34			12, 14
306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux déchets et aux matériaux dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Stimuler la circularité et la rénovation	34			12
306-3	Déchets générés	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux déchets et aux matériaux dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Stimuler la circularité et la rénovation	34			12, 14, 15
306-4	Déchets non destinés à l'élimination	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux déchets et aux matériaux dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Stimuler la circularité et la rénovation	34			12
306-5	Déchets destinés à l'élimination	Voir objectifs stratégiques et les critères techniques relatifs aux déchets et aux matériaux dans BREEAM et dans la Taxonomie Européenne	Stimuler la circularité et la rénovation	34			14, 15
GRI 308	Evaluation environnementale des fournisseurs						
308-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux	Analyse de nouveaux fournisseurs réalisée par les Project Managers au cas par cas	Organiser un processus décisionnel équilibré	47			
308-2	Impacts environnementaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Pas rapporté en 2022. Ce point sera traité dans le nouveau 'Code de Conduite' (qui sera mis en place en 2023) pour les fournisseurs					
GRI 401	Emploi 2016						
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	Page 43	Politique RH	87-93			5, 8, 10
401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	Aucun					5, 8, 10

Divuligation		Commentaires		Section dans le rapport	Page	Section de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Page de la Charte de Gouvernance d'Entreprise	Objectifs de Développement Durables (ODD)
401-3	Congé parental	- Nombre total d'employés ayant droit à des congés parentaux: 5 femmes / 1 homme - Nombre total d'employés qui ont pris leurs congés parentaux: 5 femmes / 0 homme - Nombre total d'employés qui ont repris le travail après un congé parental durant la période de reporting: 2 femmes / 0 homme - Taux de retour au travail: femme: 100% / homme: 0% - Taux de rétention: femme: 50% / homme: 0%						
GRI 402 Relations de Travail 2016								
402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	Non applicable						8
GRI 403 Santé et sécurité au travail 2018								
403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Système de gestion respectant la législation belge (Code du bien-être au travail)						8
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	Conformément à la législation belge (Code du bien-être au travail), Atenor a réalisé un plan global de prévention basé sur une analyse de risques.				Identification des risques	35	
403-3	Services de santé au travail	Collaboration avec une organisation spécialisée dans l'assistance santé (Mensura)						8
403-4	Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	Le règlement de travail et le plan de prévention sont communiqués aux collaborateurs sur l'intranet						8, 16
403-5	Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	Voir page 92. Une partie des collaborateurs ont été formés aux premiers soins et suivent chaque année une mise à niveau de la formation		Politique RH	87-93			8
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	Voir page 92		Garantir le bien-être des collaborateurs	40			3
403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	Pas rapporté en 2022. Ce point sera traité dans le nouveau 'Code de Conduite' (qui sera mis en place en 2023) pour les fournisseurs						8
403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Tous les travailleurs sont couverts.						8
403-9	Accidents du travail	Voir page 92		Politique RH	87-93			3, 8, 16
403-10	Maladies professionnelles	Voir page 92		Politique RH	87-93			3, 8, 16
GRI 404 Formation et éducation								
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	Moyenne de 19,8 heures de formation par collaborateur (employés et prestataires de services)		Formations	89	Politique RH - Formation	33	4, 5, 8, 10
404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition			Formations	89			8
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	Tous les collaborateurs		Garantir le bien-être des collaborateurs, Reconnaissance et politique de rémunération	40, 90, 92	Politique RH - Evaluation	33	10
GRI 405 Diversité et égalité des chances 2016								
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	Voir page 93		Politique RH	87-93			5, 8
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	Non rapporté en 2022						5, 8
GRI 406 Non-discrimination 2016								
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	Aucun incident lié à la discriminaton rapporté en 2022		Politique RH	87-93			5, 8
GRI 407 Liberté syndicale et négociations collectives 2016								
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril	Voir application des critères "Garantie sociale minimale" dans le cadre de la taxonomie Européenne		Taxonomie européenne	50-51			8
GRI 408 Travail des enfants 2016								
408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif lié au travail des enfants	- Pour la partie opérations, voir la Charte de Gouvernance d'Entreprise - Pour les fournisseurs, voir les critères "Garantie sociale minimale" de la taxonomie européenne		Taxonomie européenne	50-51	Droits de l'homme	47	8, 16
GRI 409 Travail forcé ou obligatoire 2016								
409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif de travail forcé ou obligatoire	- Pour la partie opérations, voir la Charte de Gouvernance d'Entreprise - Pour les fournisseurs, voir les critères "Garantie sociale minimale" de la taxonomie européenne		Taxonomie européenne	50-51	Droits de l'homme	47	16
GRI 410 Pratiques en matière de sécurité 2016								
410-1	Formation du personnel de sécurité aux politiques et procédures relatives aux droits de l'homme	Le 'Compliance Officer'				Droits de l'homme		
GRI 411 Droits des peuples autochtones								
411-1	Cas de violations des droits des peuples autochtones	Non applicable						2
GRI 413 Communautés locales								
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation et programmes de développement			Améliorer le cadre de vie urbain	42			17
413-2	Activités générant des impacts négatifs substantiels, réels ou potentiels sur les communautés locales			Améliorer le cadre de vie urbain, Organiser un processus décisionnel équilibré	42, 47			1, 2
GRI 414 Evaluation sociale des fournisseurs								
414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	Evaluations menées par les Project Managers, au cas par cas						8, 16
414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Aucun incident à rapporter en 2022						8, 16
GRI 415 Politique publique 2016								
415-1	Contributions politiques	Non applicable						16
GRI 416 Santé et sécurité des consommateurs 2016								
416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité			Promouvoir le bien-être des occupants	41			3
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	Aucun incident à rapporter en 2022						16
GRI 417 Commercialisation et étiquetage 2016								
417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et les services et l'étiquetage			BREEAM, WELL	53			12
417-2	Cas de non-conformité concernant l'information sur les produits et services et l'étiquetage	Aucun incident à rapporter en 2022						16
417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	Aucun incident à rapporter en 2022						16
GRI 418 Respect de la confidentialité des données clients 2016								
418-1	Plaintes fondées relatives à l'atteinte à la confidentialité des données des clients et aux pertes de données des clients	Aucun incident à rapporter en 2022				Dénonciation		16



De gauche à droite
Sven LEMMES (pour Weatherlight SRL)
 Executive Officer

Laurent COLLIER (pour Strat UP SRL)
 Executive Officer

Stéphane SONNEVILLE SA
 Chief Executive Officer

William LERINCKX
 (pour Lerinvestimmo Scomm)
 Executive Officer

Laurent JAQUEMART
 (pour Value Add Consulting SRL)
 Chief Financial Officer

ADMINISTRATION

COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE

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

Laurent Jacquemart
pour Value Add Consulting SRL
Directeur Financier

Laurent Collier
pour Strat UP SRL
Executive Officer

Sven Lemmes
pour Weatherlight SRL
Executive Officer

William Lerinckx
pour Lerinvestimmo Scomm
Executive Officer

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2023

Monsieur Frank Donck
Président⁽²⁾
Échéance du mandat : 2024

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

Monsieur Christian Delaire
Administrateur⁽³⁾
Échéance du mandat : 2024

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

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

Trionna SRL
Administrateur⁽³⁾
représentée par Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu
Échéance du mandat : 2026

Monsieur John Penning
Administrateur⁽²⁾
Échéance du mandat : 2026

Sogestra SRL
Administrateur⁽²⁾
représentée par Madame Nadine Lemaitre
Échéance du mandat : 2024

Monsieur Philippe Vastapane
Administrateur⁽²⁾
Échéance du mandat : 2024

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

PRINCIPALES FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

Madame Emmanuèle Attout
Administrateur non exécutif de AG Insurance SA

Madame Emmanuèle Attout pour Investea SRL
Administrateur non exécutif de Oxurion NV,
de Schröder SA et
de Eurocommercial Properties NV

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

Monsieur Frank Donck
CEO de 3d_investors NV

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

Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu pour Trionna SRL
Membre du Conseil d'Administration et
du Comité d'Audit de Solvac SA
Membre du Conseil d'Administration et
du Comité d'Audit du Groupe Jolimont
Admnistrateur de Medi-Market Group
Co-fondateur de l'ASBL "65 degrés"

Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra SRL
Administrateur d'Orange Belgium SA

Monsieur John Penning
Administrateur délégué de Luxempart SA

Monsieur Philippe Vastapane
Président du Conseil d'Alva SA

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Investea SRL
représentée par Madame Emmanuèle Attout,
Présidente

Monsieur Frank Donck
Membre

Monsieur John Penning
Membre

Trionna SRL
représentée par Madame Laure Hardÿ de Beaulieu,
Membre

Monsieur Philippe Vastapane
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

€ 340,68 M.
CAPITALISATION
BOURSIÈRE AU
31.12.2022

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS

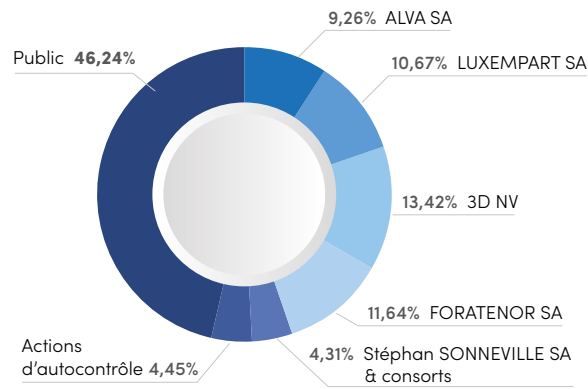
€ 2,67*
Dividende
brut

*sous réserve de l'approbation
de l'Assemblée Générale du 28.04.2023

€ 1,87*
Dividende net

*sous réserve de l'approbation
de l'Assemblée Générale du 28.04.2023

ACTIONNARIAT AU 31.12.2022



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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2022

La structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	Participation % *
ALVA SA ⁽¹⁾	651.796	9,26	521.437	7,41
Luxempart SA ⁽¹⁾	750.833	10,67	521.437	7,41
3D NV ⁽¹⁾	944.894	13,42	521.437	7,41
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	819.456	11,64	592.880	8,42
Stéphan Sonnevillle SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	303.637	4,31	150.500	2,14
Sous-total	3.470.616	49,31	2.307.691	32,79
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313.427	4,45		
Public	3.254.802	46,24		
Total	7.038.845	100,00		

⁽¹⁾ Signataires de la Convention d'Actionnaires

⁽²⁾ Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevillle
Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 % des titres avec droit de vote.

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

Pour rappel, l'actionnariat de ForAtenoR est constitué des groupes 3D et Stéphan Sonnevillle SA ainsi que de la plupart des membres du Comité Exécutif d'Atenor. Cette société est signataire de la convention d'actionnaires.

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

Le dénominateur d'Atenor s'élève à de 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.

COTATION BOURSIERE

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 30 décembre 2022	€ 48,40

ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET LIQUIDITÉ DU TITRE - COURS DE BOURSE DE 2018 À 2022

Nombre de titres au 31 décembre 2022: 7.038.845

	2018	2019	2020	2021	2022
Cours maximum (€)	53,20	77,80	72,31	62,80	61,00
Cours minimum (€)	46,00	51,80	51,40	53,00	41,00
Cours au 31 décembre (€)	51,00	72,20	57,00	56,80	48,40
Volumes journaliers moyens	1.876	2.759	3.460	2.745	1.679
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	287,18	406,56	401,21	399,81	340,68

CONTRATS D'ANIMATION ET

FONDS DE LIQUIDITÉ SUR L'ACTION ATENOR

Atenor a poursuivi avec la Banque Degroof-Petercam et depuis 2021 avec KBC Securities, la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ».

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

DIVIDENDE

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale du 28 avril 2023 s'élèvera à € 2,67, en hausse de 5% par rapport à 2022 (€ 2,54), soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,87 par titre.

Il sera présenté à cette même assemblée la proposition d'offrir aux actionnaires d'Atenor, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution du dividende, au capital d'Atenor.

Dans le cadre de ce dividende optionnel, l'actionnaire aura le choix entre :

- l'apport de sa créance de dividende net au capital d'Atenor en échange de nouvelles actions Atenor ;
- le paiement du dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précitées. Les conditions et modalités de cette opération seront décrites dans la Note d'information disponible sur le site internet www.atenor.eu. Le service financier chargé du dividende optionnel de l'exercice 2022 sera assuré par Euroclear Belgium (Boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Bruxelles).

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'attribution des titres obtenus dans le cadre de l'exercice du dividende optionnel, le dividende sera mis en paiement à partir du 30 mai 2023. Le règlement aux actionnaires nominatifs ayant fait le choix du paiement du dividende en espèce s'effectuera par virement bancaire à partir du 30 mai 2023.

MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT

LE PAIEMENT DU DIVIDENDE*

3 mai 2023	Détachement de coupon (Ex date)
4 mai 2023	Date d'arrêté (Record date)
Du 8 mai au 22 mai 2023 inclus	Période de choix de l'actionnaire
23 mai 2023	Publication du communiqué de presse sur les résultats de l'opération
30 mai 2023	Date de paiement (payment date) en espèces et/ou de la livraison des nouvelles actions
30 mai 2023	Cotation des nouvelles actions sur Euronext Brussels

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

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

28 avril 2023	Assemblée Générale 2022
30 mai 2023	Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)
17 mai 2023	Déclaration intermédiaire 1 ^{er} trimestre 2023
1 septembre 2023	Résultats semestriels 2023
20 novembre 2023	Déclaration intermédiaire 3 ^{ième} trimestre 2023

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

LE CODE DE RÉFÉRENCE

Atenor applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (le "Code 2020"), qu'elle a adopté comme code de référence (<https://corporategovernancecommittee.be>).

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

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

- Principe 9.2 du Code 2020 : Contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la contribution individuelle des Administrateurs ne fait pas l'objet d'évaluations périodiques si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est pas requise à ce jour pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration établit régulièrement des contacts bilatéraux avec chacun des Administrateurs en dehors des réunions du Conseil d'Administration. Il 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 dernier mandat d'Administrateur exercé, 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.

- 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 Atenor Group Participations (voir infra), sont partiellement exerçables dès la première année suivant leur attribution. Cet exercice d'options sur actions Atenor Group Participations 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 devenant exerçables décroît chaque année, de sorte que les membres du Comité Exécutif ont un intérêt à ce que la valeur de ces options augmente chaque année, 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 se garantit que les membres du Comité Exécutif se sentent immédiatement et totalement impliqués dans leur gestion tout en restant concernés par les performances à long terme.
- Principe 7.12 du Code 2020 : le principe 7.12 préconise que les contrats avec les membres du Management incluent une clause permettant à la Société de recouvrer la rémunération variable octroyée. Si les circonstances le justifient, le droit commun s'applique pour recouvrer la rémunération variable octroyée.

L'ACTIONNARIAT

L'ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

En ce qui concerne la composition de l'actionnariat, référence est faite à la page 68 du présent rapport annuel.

RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Une convention d'actionnaires lie de longue date les Actionnaires de référence, plus précisément 3D SA,

Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA et ForAtenoR SA. L'actionnariat de cette dernière société se compose de 3D SA, Stéphan Sonnevile SA ainsi que de la majorité des membres du Comité Exécutif d'Atenor.

Le dénominateur d'ATENOR est de 7.038.845 droits de vote (tous liés aux actions). La convention d'actionnaires rassemble 32,79 % des droits de vote d'Atenor.

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

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

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

POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 64 du présent rapport annuel.

Au 31 décembre 2022, 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 8 fois en 2022. La présence des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence
Frank Donck (Président)	8/8
Stéphan Sonnevile SA, représentée par Stéphan Sonnevile	8/8
Christian Delaire	7/8
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout	8/8
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning	6/8
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire	4/8
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre	7/8
Philippe Vastapane	4/8

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 a été assumée par Real Serendipity BV, représentée par Monsieur Hans Vandendael (à l'exception des réunions du 18.08.2022 et du 21.10.2022).

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 la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité d'Atenor (www.atenor.eu).

LE COMITÉ D'AUDIT

En ce qui concerne la composition du Comité d'Audit, référence est faite à la page 65 du présent rapport annuel.

Le Comité d'Audit s'est réuni 4 fois en 2022. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (Présidente)	4/4
Frank Donck (Membre)	4/4
Philippe Vastapane (Membre)	4/4
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning (Membre)	4/4

Davantage d’informations sur le rôle et les responsabilités du Comité d’Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité d’Atenor (www.atenor.eu).

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

En ce qui concerne la composition du Comité de Nomination et de Rémunération, référence est faite à la page 65 du présent rapport annuel.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s’est réuni 3 fois en 2022. La présence des membres se résume comme suit :

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

Davantage d’informations sur le rôle et les responsabilités du Comité de Nomination et de Rémunération ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité d’Atenor (www.atenor.eu).

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

Sous la direction de son Président et du Président du Comité de Nomination et de 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 d’Administration, l’information fournie au Conseil d’Administration, la culture et la coopération au sein du Conseil d’Administration, 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.

La dernière évaluation du Conseil d’Administration a été réalisée en 2021.

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

Tel que mentionné ci-avant et contrairement à ce qui est prévu dans le Code 2020, la performance individuelle des Administrateurs ne fait d’habitude pas 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 pour les 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.

Davantage d’informations sur le processus d’évaluation des membres du Conseil d’Administration et de ses Comités sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité d’Atenor (www.atenor.eu).

LE COMITE EXECUTIF

En ce qui concerne la composition du Comité Exécutif, référence est faite à la page 64 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.

Davantage d’informations sur le rôle et les responsabilités du Comité Exécutif ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité d’Atenor (www.atenor.eu).

ARCHILAB : LE THINK & DO TANK D'ATENOR

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

CONFLITS D’INTERETS

Les membres du Conseil d’Administration (et du Comité Exécutif) s’abstiennent de participer à toute discussion ou décision s’ils ont, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à l’intérêt de la Société relatif à une décision ou à une opération relevant de la compétence du Conseil d’Administration. Lors de l’exercice 2022, la procédure de gestion des conflits d’intérêts n’a toutefois pas donné lieu à s’appliquer.

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

Le montant du capital de la Société est de € 72.038.228,59, représentée par 7.038.845 actions sans valeur nominale.

Il n’y a pas de restrictions légales ou statutaires de transfert d’actions.

Il n’y a pas de restrictions légales ou statutaires à l’exercice du droit de vote, à l’exception de l’article 12 des statuts (en cas de démembrement du droit de propriété d’un titre, les droits y afférents seront exercés par l’usufruitier ; les copropriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes d’un titre doivent se faire représenter par une seule et même personne) ainsi que de l’article 28 des statuts (l’exercice du droit de vote afférent aux actions sur lesquelles les versements n’ont pas été opérés, sera suspendu aussi longtemps que ces versements régulièrement appelés et exigibles n’auront pas été effectués), qui reproduit l’article 7:54 du Code des sociétés et associations (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 la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité 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. Cela étant, l’introduction d’un droit de vote double requiert les deux tiers 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 CSA, 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 également 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 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 du CSA.

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

SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

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

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

GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

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

Des réunions hebdomadaires consacrées à chacun des projets sont organisées par le Comité Exécutif, sous la présidence du CEO et préparées par le Directeur de pays, 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 aux collaborateurs ;
- au niveau impôts, taxes et assimilés ;
- au niveau opérations sur le capital ;
- au niveau des aspects ESG ;
- 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 des dispositifs permettant de s'assurer que les principes comptables retenus qui ont un impact significatif sur la présentation des états financiers correspondent à l'activité et à l'environnement de la Société et ont été formellement validés par le Comité d'Audit et approuvés par le Conseil d'Administration. Le reporting trimestriel interne préparé par l'ensemble des membres du Comité Exécutif, sa révision par le CEO et le CFO travaillant en collaboration, son examen par le Comité d'Audit (en présence du Commissaire) avant présentation et discussion en Conseil d'Administration constituent la pierre angulaire du dispositif de pilotage du système de contrôle de l'information financière.

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

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

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

AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe d'Atenor SA a été effectué par le Commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à 78.345 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 198.667 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2022 à 16.500 euros.

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
INTRODUCTION

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

La politique de rémunération d'Atenor (la Politique de Rémunération) a été approuvée au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2022 conformément à l'article 7:89/1 du CSA et le Code 2020. La Société n'a pas dévié (hormis les modifications reflétées dans la Politique de Rémunération) de sa politique de rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel.

PROCÉDURE ET RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

- sur les rémunérations revenant directement ou indirectement à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif sur base des principes approuvés par l'Assemblée Générale et inscrits 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 aux collaborateurs, 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.

Nom et position	Rémunération totale	Dont en actions
Frank Donck (Président du Conseil d'Administration)	€ 80.000	€ 15.000
Christian Delaire (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (Administrateur et Président du Comité d'Audit)	€ 65.000	€ 15.000
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000
MG Praxis SRL représentée par Michèle Grégoire (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre (Administrateur et Président du Comité de Nomination et de Rémunération)	€ 65.000	€ 15.000
Philippe Vastapane (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000
TOTAL	€ 410.000	€ 105.000

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

Les actions devront être conservées minimum 12 mois après la fin du dernier mandat exercé. Les Administrateurs sont toutefois autorisés à transférer le bénéfice de leur rémunération à des personnes qu'ils représentent au sein du Conseil d'Administration. Les Administrateurs non-exécutifs ne reçoivent une rémunération fixe que sous forme de tantièmes. Ils ne reçoivent ni jeton de présence, ni avantages en nature, ni rémunération variable, ni items extraordinaires et ils ne bénéficient pas d'un plan pension. La rémunération (fixe) totale des Administrateurs non-

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

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS EN 2022

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

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

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

exécutifs est conforme à la Politique de Rémunération de la Société et la Société considère qu'elle contribue à ses performances à long terme.

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

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

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

Par conséquent, le Conseil d'Administration a mis en place un plan d'options sur actions Atenor Group Participations pour les membres du Comité Exécutif. 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'une année à l'autre.

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

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

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ EN 2022

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 2022 est la suivante :

Nom et position	Rémunération totale (hors TVA & SOP)
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville	€ 737.564

En 2022, celle-ci est exclusivement composée d'un montant de base (€ 737.564). Il n'y a pas eu de rémunération variable ni des rémunérations liées à des options sur actions. Elle prend en compte les fonctions de l'Administrateur Délégué en tant que Délégué à la gestion journalière et en tant que Président du Comité Exécutif.

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

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

Au cours de l'exercice 2022, Stéphan Sonneville SA a (i) exercé 20 options AGP accordées et acceptées en 2021, le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 20 options s'élève à € 102.659, (ii) exercé 1.350 options AGI accordées et acceptées en 2017, le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 1.350 options s'élève à € 21.783,27 et (iii) acquis 550 options sur actions ALTG, valeur sous-jacente par action de € 56,62.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (AUTRES QUE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ) EN 2022

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

La collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif est soumise annuellement à un processus d'évaluation afin de déterminer si tel membre a atteint les objectifs convenus lors de l'évaluation de l'année précédente. Les objectifs sont déterminés pour chacun des membres du Comité Exécutif en raison de leur rôle et fonction au sein du groupe et se

rapportent aux grandes étapes de réalisation des projets menés par Atenor, telles que l'acquisition, l'obtention des permis, la vente ou la location.

S'ajoutant aux contacts informels quotidiens, cette évaluation est conçue comme un moment d'échange qui permet de guider la collaboration avec chaque membre du

Comité Exécutif. Pour les membres du Comité Exécutif, cette évaluation se tient en premier lieu avec l'Administrateur Délégué, qui en fait rapport au CN&R.

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

REMUNERATION TOTALE									
Comité Exécutif (globalement)	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Coûts Pensions ¹	5. Total	% rém. fixe / rém. variable
	Rémunération de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels ²	A court terme	A long terme				
Sur base globale	€ 1.521.009	0	€ 18.898	0	0	0	€ 132.621	€ 1.672.529	%

Il n'y a pas eu de rémunération variable due pour l'exercice 2022.

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

Au cours de l'exercice 2022, les membres du Comité Exécutif (hors l'Administrateur Délégué) ont exercé (i) 220 options AGP accordées et acceptées en 2021, le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 220 options s'élève à € 1.129.251, (ii) 1.800 options AGI accordées et acceptées en 2018, le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 1.800 s'élève à € 25.074,00 et (iii) acquis 2.200 options sur actions ALTG, valeur sous-jacente par action € 56,62.

Dans le cadre de la convention de commun accord qui règle la fin de son contrat de travail, Monsieur Sidney D. Bens a exercé 95 options AGP. Le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 95 options s'élève à € 487.631,20.

Également, 30 options sur actions AGP et 550 options sur actions ALTG ont été annulées suite à son départ.

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.

RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

Principales dispositions du plan d'options sur actions							Exercice 2022					
							Bilan d'ouverture	Courant de l'année		Bilan de clôture	Nombre d'options exercées	Nombre d'options venues à échéance
							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 »)		
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville (CEO)	SOP 2017 (AGI)	24-03-2017	22-05-2017	N/A	09-03-2020 31-03-2022	€ 26,08	0	0	0	0	1.350	0
	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	0	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	06-05-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	04-04-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	17-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	20	0
Sidney D. Bens (CFO jusqu'au 09/2022)	SOP 2018(AGI)	12-03-2018	08-05-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	23-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	07-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	28-03-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	550
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	155	30
Strat-UP SRL, représentée par Laurent Collier (Executive Officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	20-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	0	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	18-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	31-03-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	15-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Probatimmo BV, représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	20-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	22-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
Lerinvestimmo CommV, représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	16-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Weatherlight SRL, représentée par Sven Lemmes (Executive Officer)	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	24-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	17-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	09-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	550 € 56,62	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	65	0

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 (ou « 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) se voyant attribuer un nombre identique d’options. Le Conseil d’Administration souhaite ainsi intéresser l’entièreté des collaborateurs d’Atenor et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du Groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

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

- **Options accordées en 2017** : Leur prix d’exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d’Atenor Group Investments, à 26,08 euros par option, correspondant à la valeur d’inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d’actions Atenor à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L’avantage en nature que représentent ces options s’élève à 4,69 euros par option. Ces options qui étaient exerçables en mars 2020, mars 2021 ou mars 2022, ont toutes été exercées. Pour rappel, cet avantage a été accordé en 2017 au titre des performances réalisées en 2016. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2018** : Leur prix d’exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d’Atenor Group Investments, à 31,34 euros par option, correspondant à la valeur d’inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d’actions Atenor à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L’avantage en nature que représentent ces options s’élève à 5,64 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2022 ou mars 2023. Pour rappel, cet avantage a été accordé en 2018 au titre des performances réalisées en 2017. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

PLAN D’OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Début 2019, Atenor a substitué au plan d’options sur actions

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

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

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

Une nouvelle tranche de maximum 60.000 options sur actions ALTG a été attribuée en 2021 aux membres du personnel et à certains prestataires de services sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 23 personnes dont l’Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d’options. Ces options annulent et remplacent celles qui avaient été validées en 2019 mais dont l’émission n’a pas été réalisée en 2020 en raison de la crise sanitaire liée au Covid 19.

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

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

- **Options accordées en 2019** : Leur prix d’exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d’Atenor Long

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

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

PLAN D’OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

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

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

INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART

En septembre 2022, un membre du Comité Exécutif, Monsieur Sidney D. Bens (CFO) a quitté ses fonctions et a été remplacé par Value Add Consulting SRL, représentée par Monsieur Laurent Jacquemart. Compte tenu du départ de commun accord, aucune indemnité de départ n’a été payée. Lors du départ, 30 options AGP octroyées en 2021 et 550 options ALTG octroyées en 2022 ont été annulées et 95 options AGP octroyées en 2021 ont été exercées anticipativement ; 900 options ALTG octroyées en 2019 et 1.000 options ALTG octroyées en 2021 ont été maintenues.

UTILISATION DE DROIT DE RESTITUTION DE REMUNERATION VARIABLE

Aucun droit spécifique de restitution de rémunération variable relative à l’exercice 2022 et aux exercices précédents n’a été mis en place au bénéfice de la Société.

AUCUN ÉCART PAR RAPPORT AUX PRATIQUES DE REMUNERATION EXISTANTES

Aucun écart n’a été fait par rapport aux pratiques de rémunération existantes en 2022 ; il est rappelé l’exercice anticipé de 95 options AGP par Monsieur Sidney D. Bens, ex CFO.

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

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

Critère de performance	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Administrateurs et membres du Comité Exécutif	-160.876	-7,05%	+855.861	+40,37%	-265.712	-8,93%	-61.780	-2,28%	+876.422	+ 33,09%	-211.269	-5,99%

Tableau 2 : Evolution des performances de la Société (sur une base consolidée) :

Critère de performance	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Bénéfice net	+1.804.520	+8,86%	+12.997.248	+58,60%	+2.600.207	+7,39%	-13.647.975	-36,13%	+13.940.182	+57,77%	-38.911.986	-102,21%
Fonds propres	+10.245.106	+7,35%	+20.658.157	+13,81%	+16.749.644	+9,84%	+74.164.747	+39,65%	+39.830.438	+15,25%	-27.424.464	-9,11%
Capitalisation boursière ⁽¹⁾	+8.390.303	+3,27%	+22.524.304	+8,51%	+119.378.811	+41,57%	-5.349.522	-1,32%	-1.407.769	-0,35%	-59.126.298	-14,79%

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

Tableau 3 : Evolution du coût moyen sur une base équivalent à temps-plein des collaborateurs autres que les Administrateurs, membres du Comité Exécutif, les autres dirigeants et l'Administrateur Délégué :

Critère de performance	FY2017 vs. FY2016		FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Coût entreprise	-10.269	-8,34%	+24.504	+21,70%	-11.663	-8,49%	-3.790	-3,01%	+8.145	+6,68%	-20.193	-15,52%

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

Pour l'exercice 2022, le ratio, par pays, entre la rémunération la plus haute parmi les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif et la rémunération des salariés (autres que les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif) la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein est de : 17,84 (Hongrie), 13,66 (Belgique), 7,41 (Royaume-Uni), 6,10 (Luxembourg), 4,19 (Pologne), 3,43 (Roumanie), 2,97 (Portugal), 2,68 (Allemagne), 2,54 (Pays-Bas), et 2,52 (France).

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

Le rapport de rémunération pour l'exercice 2021 a été présenté à l'Assemblée Générale, qui s'est prononcé favorablement à ce sujet.

LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

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



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

Les 4 piliers

- 01



La formation
- 02



La reconnaissance et la politique de rémunération
- 03



Les perspectives
- 04



Une culture d’entreprise forte

COLLABORATEURS

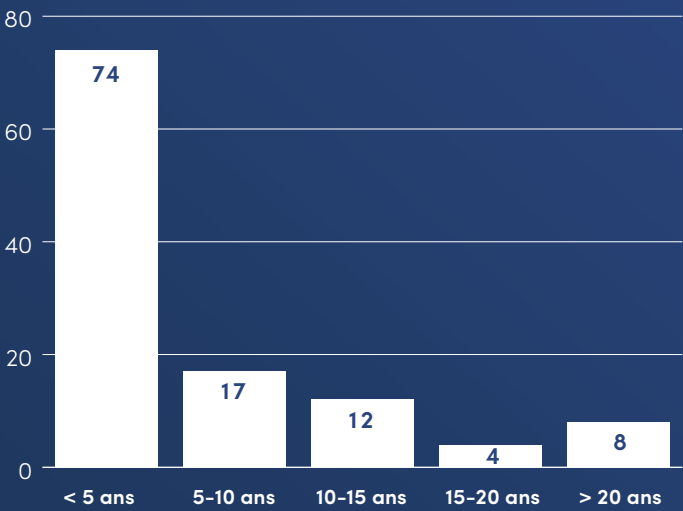
	Groupe	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Luxembourg	Portugal	Hongrie	Pologne	Roumanie	Grande-Bretagne
Total	115	57	5	3	4	11	4	13	7	9	2

NOUVEAUX COLLABORATEURS

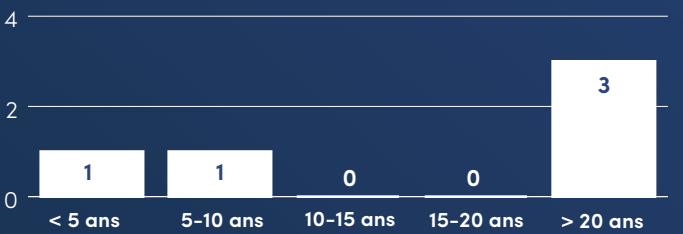
+28 Nouveaux collaborateurs dans le groupe



ANCIENNETÉ GROUPE



ANCIENNETÉ COMEX



DÉPARTS EN 2022





1. LA FORMATION



2.275

Total des heures de formation

369.656€

Total coût des formations

Le développement des talents est l’un des piliers de la gestion des ressources humaines. 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, ...

Atenor organise et finance aussi la participation à des séminaires, des voyages d’étude et des post-graduats ou des Executive Masters.

Enfin, Archilab, la cellule R&D d’Atenor, où participaient initialement les membres du Comex élargi, a évolué pour proposer différentes formules et sessions ouvertes à l’ensemble des collaborateurs. Ces rencontres et sessions avec des experts extérieurs participent 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 les collaborateurs afin de leur 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.

€ 2. 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. En début d'année, tous les collaborateurs de l'entreprise définissent, avec leurs personnes de référence chez Atenor, des objectifs clairs pour l'année à venir.

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 le collaborateur peut s'exprimer et faire le point sur l'année écoulée et évoquer de nouvelles perspectives.

Cet entretien d'évaluation débouche sur un plan de développement individuel et 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 individuelle du collaborateur.

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

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

100%
Pourcentage des
collaborateurs évalués
annuellement

📅 3. LES PERSPECTIVES

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

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

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

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

Groupe

110 Temps plein

05 Temps partiel

100% CDI

A 4. UNE CULTURE D'ENTREPRISE FORTE

La culture d'entreprise fait la synthèse entre des valeurs humaines fondamentales : le respect, la communication transparente, le courage, l'intégrité et l'éthique 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 fondamentale de la culture de l’entreprise. La sécurité et la santé des collaborateurs sont des priorités.

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

La gestion du stress représente également une partie importante de notre politique RH. En favorisant la transparence et l’objectivité sur les attentes et les objectifs fixés, Atenor propose à ses collaborateurs les ressources nécessaires (techniques, formations, échanges, temps...)

pour les atteindre.

L’information relative à 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 an 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.

SANTÉ & BIEN-ÊTRE



2

Responsable Incendie



5

Responsable Premier secours



2

Responsable Bien-être

Jours prestés/perdus

	Groupe
Jours de maladie > 1 mois	72
Jours de maladie < 1 mois	328
Jours prestés	22.080

0

Accidents de travail

0

Plaintes en matière d’emploi

0

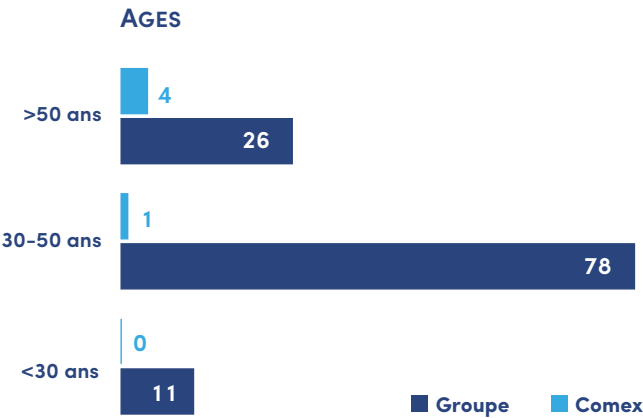
Employés ayant des besoins spécifiques

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

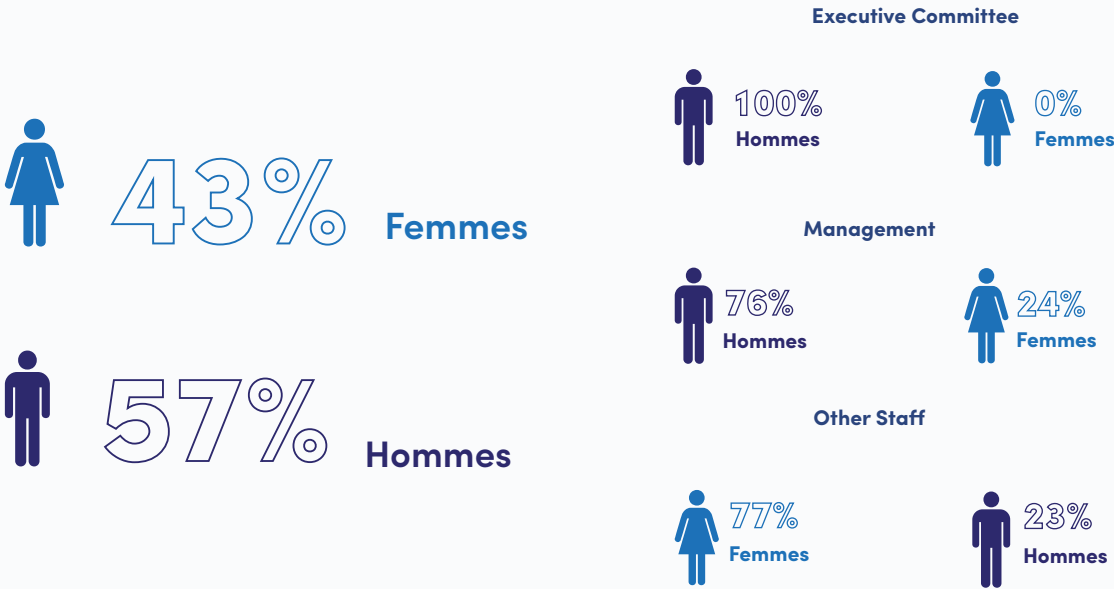
La mixité et la diversité

Atenor est résolument engagée envers la diversité et en fait une source de richesse et d’innovation. Peu importe le genre, l’orientation sexuelle, l’origine, la religion, l’âge ou le handicap, Atenor choisit ses collaborateurs et collaboratrices pour leurs qualités et leurs talents. Atenor veille aussi à

ce que chacun(e) puisse développer ses compétences et s’épanouir au mieux au sein de l’entreprise.



POURCENTAGES AU SEIN DE L’ENTREPRISE



2022,
AU FIL DES JOURS

35 PROJETS*

1.300.000 m²



* Situation au 31.12.2022

TRIMESTRE 1



FÉVRIER

Obtention du permis d'urbanisme pour Lakeside (Varsovie)

Atenor obtient le permis de construire pour ce nouveau développement de bureaux de 24.000 m² pré-certifié BREEAM Outstanding et WELL Gold. La construction est entièrement alimentée grâce à l'énergie éolienne.



Lancement de la construction des projets résidentiels Lake 11 Home&Park (Budapest) et Park Side de City Dox (Bruxelles).

MARS

**Conclusion d'un accord pour la location des espaces de bureaux Cloche d'Or (Luxembourg Ville)**

Atenor conclut un accord en vue de la location de la totalité du campus (34.000 m²) de bureaux et de services qui sera développé dans le quartier des affaires de la Cloche d'Or et ce, avant même le dépôt du permis. Cet accord porte sur une période minimale de 15 ans à partir de la mise à disposition des immeubles. Le projet s'aligne sur les critères de la Taxonomie européenne et est éligible au Green Finance Framework.

Les résultats annuels 2021 s'élèvent à € 38,07 millions, en hausse de 58% vs 2020

En dépit de la persistance de la crise sanitaire en 2021, Atenor a connu une année remarquable apportant des résultats en forte hausse, diversifiés en termes géographiques et fonctionnels.

Atenor clôture un Green Retail Bond de € 55 millions dans le cadre du programme EMTN (European Medium Terms Notes)

Cette émission obligataire à 6 ans assortie d'un coupon brut de 4,625% répond aux critères ambitieux des financements durables. La totalité de l'offre proposée a été souscrite le jour de son lancement.

Atenor rejoint l'initiative #Property4Ukraine

Atenor se joint au secteur immobilier polonais et contribue financièrement à l'initiative Property4Ukraine afin d'offrir un abri à 3.000 réfugiés ukrainiens.

Soumission du permis de bâtir pour le projet Cloche d'Or (Luxembourg Ville)

Atenor introduit la demande de permis de bâtir pour le projet de campus de bureaux sur le site de la Cloche d'Or à Luxembourg.

TRIMESTRE 2



AVRIL

Premier locataire à Lakeside (Varsovie)

Après avoir obtenu le permis de construire, Atenor annonce la conclusion d'un contrat de bail avec HPE (Hewlett Packard Enterprise).

Atenor poursuit sa politique de dividendes réguliers

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende brut de € 2,54 par action.

Dépôt de la demande du permis d'urbanisme pour Realex (Bruxelles)

Cette demande de permis porte sur la nouvelle version du projet qui comprend le Centre de Conférences de la Commission européenne ainsi que des bureaux.

MAI

Dépôt des demandes de permis mixte pour Move'Hub (Bruxelles)

Atenor et BPI Real Estate annoncent le dépôt des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour la construction de 38.000 m² de bureaux, 72 logements abordables, des équipements publics et des commerces.

**Obtention des permis d'urbanisme pour les projets de bureaux WellBe (Lisbonne) et Bakerstreet II (Budapest)**

WellBe, situé au cœur du Parc des Nations proposera 27.850 m² de bureaux et 1.250 m² de commerces. Bakerstreet II, situé au cœur de Buda Sud, offrira 27.000 m² de bureaux et 2.500 m² de commerces.

JUIN

Accord de prise de participation dans Cloche d'Or Development (Luxembourg Ville)

Signature d'un bail avec PriceWaterhouse-Coopers Luxembourg « PwC ». Atenor et CODIP (société constituée par PwC) ont signé un accord selon lequel CODIP entre dans le capital de la société Cloche d'Or Development « COD ».

**Nouvelle acquisition dans le centre de Bruxelles et lancement du concours d'architecture pour Astro 23 (Bruxelles)**

Atenor acquiert le siège social de Nagelmackers. Avec le projet Astro 23, Atenor s'engage dans une rénovation durable en cohérence avec sa politique de durabilité. Dans la foulée, Atenor lance un concours d'architecture visant le redéveloppement en rénovation/construction d'un projet mixte de 10.250 m².



TRIMESTRE

JUILLET

Contrat de location unique du projet Bakerstreet I (Budapest)

A l'achèvement du bâtiment, Atenor accueillera E.ON Hungária Zrt. Ce premier et unique locataire de la 1^{ère} phase du développement occupera plus de 16.000 m² d'espaces de bureaux.

**Premier prêt vert pour le projet Victor Hugo 186 (Paris)**

Un emprunt d'un montant de € 45 millions sur 5 ans est conclu auprès de la Banque Populaire Rives de Paris afin de refinancer l'acquisition du projet Victor Hugo 186. Ce premier prêt vert s'inscrit dans le Green Finance Framework et ouvre la voie à de nouveaux financements durables similaires dans les autres pays européens.

AOÛT

Nouveau CFO

Le Conseil d'Administration approuve la nomination en tant que CFO et membre du Comité Exécutif d'Atenor de la société Value Add Consulting SRL, représentée par Laurent Jacquemart.

Atenor clôture le premier semestre 2022

Les résultats semestriels sont positifs, malgré les tensions politiques et macroéconomiques.

**Pose de la première pierre de Lake 11 Home&Park (Budapest)**

Début des travaux pour le premier projet résidentiel d'Atenor en Hongrie. Il proposera 900 appartements situés face à un lac et entourés d'espaces verts.

SEPTEMBRE

Deux nouvelles acquisitions (Lisbonne)

Après WellBe, Atenor poursuit son développement à Lisbonne en acquérant 2 nouveaux projets : le premier sur le site de Campo Grande et le second en face de la gare Oriente, à l'entrée du Parc des Nations. Ces deux développements proposeront un total de 21.650 m² de bureaux et 2.200 m² de commerces.

Lancement du concours d'architecture pour le projet Oriente (Lisbonne)

5 participants sont retenus pour soumettre un projet à haute qualité environnementale.

**Signature d'un accord pour accueillir « Tribe » sur le site de Fort 7 (Varsovie)**

Ennismore (entreprise d'hospitalité lifestyle) et Atenor s'unissent pour le développement du projet hôtelier Tribe au cœur de Fort 7 ; un nouveau projet avant-gardiste, multifonctionnel ancré dans la durabilité, en ligne avec la vision de Tribe et d'Atenor.

Lancement de la construction du Lot 5 à City Dox (Bruxelles)

Cette nouvelle phase concerne la construction de 171 appartements le long du Canal.



TRIMESTRE

OCTOBRE

Obtention du permis d'urbanisme pour le redéveloppement durable du projet Beaulieu (Bruxelles)

Atenor et AG Real Estate obtiennent le permis pour le redéveloppement des trois immeubles anciennement occupés par la Commission Européenne (40.000 m²). Ces immeubles feront l'objet d'une rénovation profonde avec une attention particulière donnée à la circularité des matériaux.

UBC II ouvre ses portes aux réfugiés ukrainiens (Varsovie)

En coopération avec l'ONG Fundacja Ocalenie, Atenor Pologne met à disposition des locaux dans UBC II pour offrir des cours de polonais aux réfugiés.

**Atenor atteint le score de cinq étoiles (5 Star*) du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**

Le 18 octobre, Atenor obtient 5 étoiles, le plus haut score attribué par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) des entreprises. 1.820 acteurs du secteur immobilier ont participé à cette évaluation dans 74 pays. Atenor s'est distinguée avec un résultat exceptionnel de 96% lui conférant, dans sa catégorie, le titre de **Global Sector Leader**. Il s'agit pour Atenor d'une **reconnaissance objective** des efforts entrepris depuis plus de 5 ans.

UPGRADE THE FUTURE

NOVEMBRE

**Obtention du permis pour la phase 2 du projet Liv De Molens (Deinze)**

Ce permis s'inscrit dans le cadre du développement global du site « Liv De Molens » à Deinze, dont les travaux sont en cours.

European Property Awards – Roseville et Bakerstreet récompensés (Budapest)

Les projets Roseville et Bakerstreet ont été primés aux European Property Awards, dans la catégorie développement de bureaux.

Premier contrat de location pour le projet Roseville (Budapest)

Veeva Systems Hongrie décide de relocaliser ses bureaux au dernier étage du projet Roseville pour une installation courant 2023. Cette prise en location pour une durée de 5 ans porte sur 54.770 m².

DÉCEMBRE

Atenor, finaliste de l'Entreprise de l'Année@ 2022

Pour la 27^{ème} édition de l'Entreprise de l'Année, E&Y a sélectionné Atenor comme finaliste pour sa volonté d'entreprendre, sa stratégie ancrée sur la durabilité et sa diversification internationale, soutenues par un investissement massif en R&D fourni par Archilab.

Conclusion de la vente du Lot 5 de City Dox (Bruxelles)

Les 171 appartements du Lot 5 de City Dox sont vendus en état futur d'achèvement à la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelles Capitale).

**Atenor désigné lauréat pour le Lot 48 (Belval)**

A la suite de l'appel à candidature organisé par Agora pour la vente du Lot 48 situé au cœur de Belval (GDL), Atenor en partenariat avec le groupe ARHS est désigné lauréat. Dans la foulée, les partenaires signent le compromis de vente de ce lot pour le développement de plus de 7.600 m² de bureaux et de commerces. La signature du compromis est concomitante à la conclusion d'un contrat de bail de 10 ans ferme avec Arhs Developments SA pour l'occupation de l'entièreté des bureaux.

Promesse d'achat et de vente pour le projet de bureaux @Expo (Bucarest)

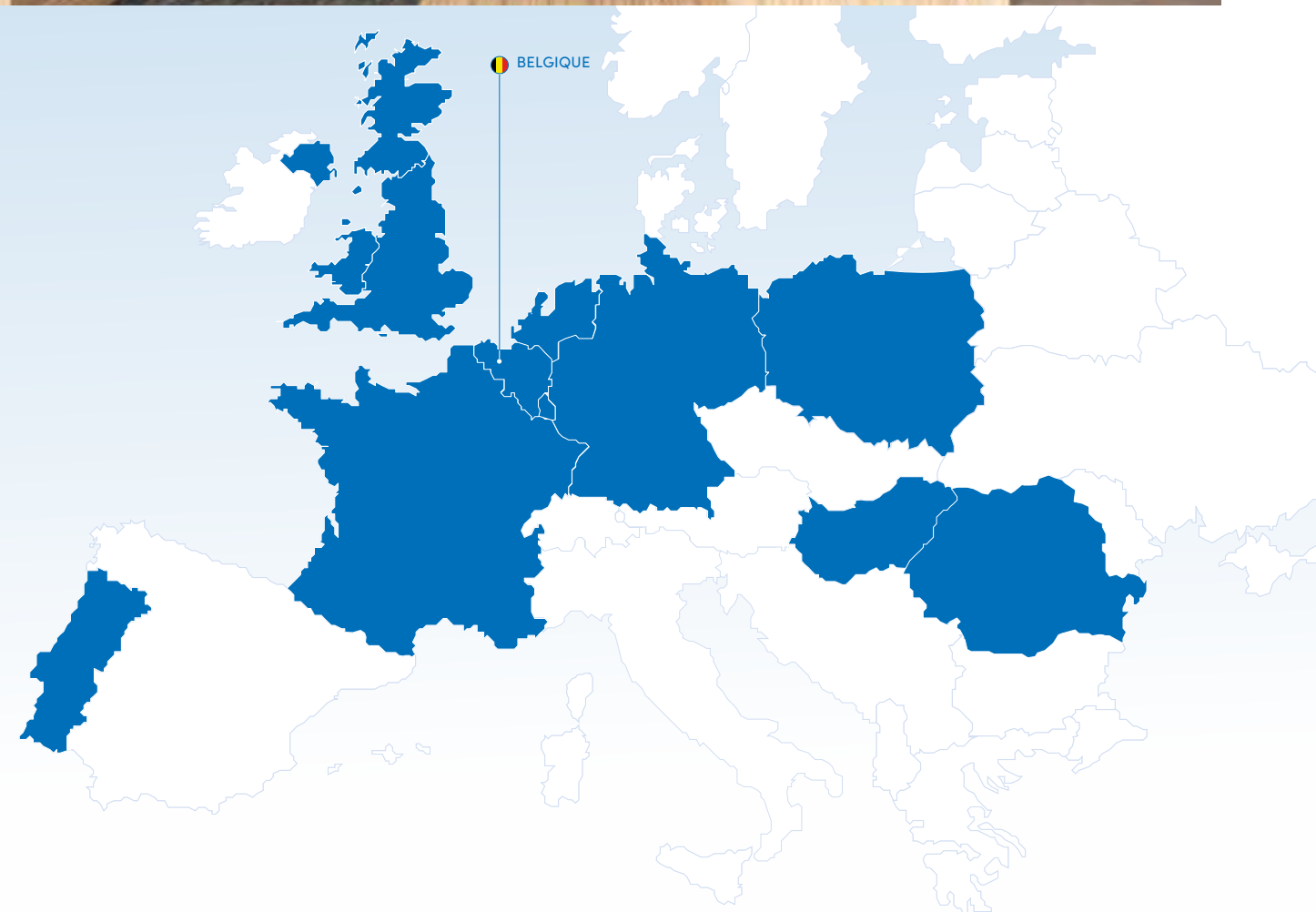
Une promesse bilatérale d'achat et de vente est conclue avec le Groupe Adventum concernant la vente de la filiale d'Atenor NOR Real Estate SRL, propriétaire du complexe de bureaux @Expo à Bucarest. @Expo est un ensemble de trois immeubles totalisant 48.900 m² de bureaux et d'espaces commerciaux loués.

RAPPORT D'ACTIVITÉS ET PROJETS

35 PROJETS

16 VILLES

NOTRE ANCRAGE EN BELGIQUE



CONSTRUCTION

REALEX

Le Realex abritera notamment le futur Centre de Conférences de la Commission européenne.

Le projet, situé à Bruxelles au cœur du quartier européen, confirme à nouveau la stratégie de développement d’Atenor ainsi que ses choix d’implantation dans des quartiers qui contribuent à l’attractivité des villes européennes.

A Bruxelles, le quartier européen reste l’emblème du rayonnement de la capitale de l’Europe et représente un lieu de vie et de travail novateur et multiculturel. Atenor prévoit la construction du centre de conférences ainsi que 20.000 m² de bureaux et 1.700 m² de commerces et d’équipements. Les demandes de permis d’urbanisme et d’environnement déposées ont été déclarées complètes en juillet 2022. Atenor s’attachera à préparer les amendements aux demandes de permis dès la clôture de l’étude d’incidence attendue pour la fin du premier trimestre 2023.



Rue de la Loi 91-105, Bruxelles, Belgique

Projet

- Ensemble mixte (± 48.000 m²) : centre de conférences, bureaux, commerces, équipement d’intérêt collectif, parking
- 3.400 m² de pocket park et espaces verdurisés
- 269 emplacements pour vélos, 70 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaires

Freelex SRL, Leaselex SRL et Immo Silex SA (90% Atenor et 10% Kingslex SàRL)

Architecte

Assar Architects

Début des travaux

2023

Fin des travaux

2027

Centre de conférences

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 180 kwh/m² (9% sous le niveau NZEB) – encore à améliorer de manière à atteindre les 10% en dessous du NZEB)

Promouvoir le bien-être des occupants

- Conforme aux nouvelles réglementations sur la qualité de l’air avec maintien de la performance énergétique

Stimuler la circularité

- Récupération de matériaux de réemploi dans la conception

Soutenir la mobilité douce

- Proximité d’une station de métro
- Emplacements pour vélos et bornes de recharge électriques

Améliorer le cadre de vie urbain

- Création d’un espace public vert à côté du bâtiment

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

Bureaux

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 89 kwh/m² (11% sous le niveau NZEB)

Soutenir la mobilité douce

- Proximité d’une station de métro
- Emplacements pour vélos et bornes de recharge électriques

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires (990 m²)

Promouvoir l’innovation

- Panneaux solaires translucides fixés à la façade (procurant électricité et ombre)

Stimuler la circularité

- Récupération de matériaux de réemploi dans la conception

Améliorer le cadre de vie urbain

- Création d’un espace public vert à côté du bâtiment

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

CONSTRUCTION

MOVE’HUB

Move’hub est un ensemble mixte résolument urbain, durable et connecté. Des logements, des lieux d’activité, des bureaux, des commerces, des espaces de vie et de services entourent un jardin commun de plus de 2.000 m². Fruit d’un dialogue constant avec toutes les parties prenantes, Move’Hub offrira des logements de qualité pour les uns et un cadre de travail stimulant pour les autres, le tout au sein d’un ensemble architectural harmonieux.

Voisin du hub de mobilité le plus dense de Belgique (trains, métros, trams, bus STIB, De Lijn, TEC, taxis, parkings, future station de vélos, ...), aux portes de l’Eurostar et du Thalys, Move’hub est un point de rencontre incontournable de la capitale. Lieu de travail hybride à haute valeur environnementale, le projet est ouvert sur la ville et propose des espaces adaptés aux nouveaux modes de travail et de collaboration. 72 logements abordables complètent l’ensemble pour accueillir un peu plus de 200 habitants. Développés en collaboration avec CityDev, ces logements répondent aux exigences les plus hautes en termes de qualité et d’énergie. Les demandes de permis d’urbanisme et d’environnement ont été introduites au deuxième trimestre 2022.



Rue Blérot, Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique

Projet

- Ensemble mixte : 38.500 m² bureaux et 9.100 m² de résidentiel (72 logements abordables dont 64 conventionnés)
- 2.400 m² de commerces et équipements publics
- 3.200 m² de terrasses extérieures (bureaux et logements)
- 2.000 m² de jardin commun
- 342 emplacements pour vélos

Propriétaires

Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA et Victor Spaak SA. Co-actionnaires: Atenor SA (50%) – BPI (50%)

Architectes

B-Architecten et Jaspers-Eyers

Début des travaux

1^{er} semestre 2024

Fin des travaux

2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Bureaux : 68 kWh/m²/an soit 12% en dessous des exigences NZEB
- Logements : moyenne 33 kWh/m²/an soit 30% en dessous des exigences NZEB

Soutenir la mobilité douce

- Proximité d’une gare internationale et de multiples transports publics
- Emplacements pour vélos et recharges pour véhicules électriques

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires : 194 m² pour les logements et 670 m² pour les bureaux

Promouvoir le bien-être des occupants

- Concept de lieu de travail novateur et dynamique

Stimuler la circularité

- Optimisation des matériaux pour atteindre moins de 300 kg CO₂/m²

Améliorer le cadre de vie urbain

- Espaces extérieurs et terrasses à chaque étage
- Optimisation des espaces verts pour apporter de la fraîcheur dans la ville

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM OUTSTANDING

WELL Gold

CONSTRUCTION

CITY DOX

City Dox, le renouveau d'un quartier situé dans la zone du Canal Bruxelles-Charleroi, à Anderlecht, aux portes de Bruxelles.

A terme, ce sont environ 150.000 m² de bâtiments neufs dont plus de 900 logements de qualité, des bureaux, des activités productives, une école et des commerces qui animeront et feront revivre ce lieu grâce également à un cadre verdoyant, bordé de parcs et de jardins.

Ce nouveau quartier participe activement à l'évolution positive de la ville, à sa diversité et à son activité économique, sociale et culturelle. City Dox se développe en plusieurs phases. Sont aujourd'hui en cours de construction, les lots 5 et 7.1, le lot 6 viendra enrichir le quartier.

Le lot 5 propose 171 appartements neufs, 2.700 m² d'activités productives et 132 parkings intérieurs répartis sur 3 immeubles interconnectés. Atenor a déjà signé un accord avec la SLRB pour la vente de l'ensemble des logements en état de futur achèvement.

Le lot 7.1 est un lot plus intime avec ses 74 logements, majoritairement traversants et orientés vers le parc central de City Dox.

Le lot 6 est en cours d'instruction, la demande de permis ayant été introduite fin décembre 2022 avec un avis positif du Bouwmeester-Architecte de la région de Bruxelles Capitale. Réparti dans 3 immeubles, ce lot abritera 122 logements et 1.800 m² d'activités productives et commerces.



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

Lot 5

- 171 appartements,
- 2.700 m² d'activités productives
- 132 parkings intérieurs
- 340 emplacements vélos

Propriétaire

Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architectes

XDGA

Début des travaux

T2 2022

Fin des travaux

T4 2024

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur
• Vente en l'état futur d'achèvement de la totalité des logements



Réduire les émissions
• Zéro énergie fossile en utilisation (boilers thermodynamiques individuels)
• Performance énergétique attendue : 34 kWh/m² (soit 22% de moins que le niveau NZEB)
• EPC level A pour toutes les unités



Utiliser les énergies renouvelables
• Panneaux solaires (1.165 m²)



Stimuler la circularité
• Réutilisation de l'eau de pluie



Soutenir la mobilité douce
• Proximité des transports publics
• Emplacements pour vélos et vélos cargo
• Possibilité de bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l'innovation
• Panneaux solaires en façade (pas courant pour les bâtiments résidentiels)



Promouvoir le bien-être des occupants
• Jardins suspendus orientés canal



Améliorer le cadre de vie urbain
• Réhabilitation d'un ancien site industriel
• Diversité sociale

Certifications visées
EU Alignement à la taxonomie européenne



Lot 7.1

- 74 appartements
- 430 m² de surfaces commerciales

Propriétaire

Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architectes

B-architecten / VELD

Début des travaux

T2 2022

Fin des travaux

2024

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions
• Performance énergétique attendue : 30 kWh/m² (soit 33% de moins que le niveau NZEB)
• EPC level A pour la majorité des unités (4 studios B+)
• Placement d'une cogénération



Utiliser les énergies renouvelables
• Panneaux solaires (259 m²)



Stimuler la circularité
• Réutilisation de l'eau de pluie



Soutenir la mobilité douce
• Proximité des transports publics
• emplacements pour vélos
• Bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir le bien-être des occupants
• Tous les appartements bénéficient d'une grande terrasse face au parc



Améliorer le cadre de vie urbain
• Réhabilitation d'un ancien site industriel
• Diversité sociale
• Création d'un parc public géré par les autorités locales

Certifications visées
EU Alignement à la taxonomie européenne



Lot 6

- 122 appartements – 1.800 m² d'activités productives et commerces
- 258 emplacements vélos

Propriétaire

Immobilière de la Petite Île SA
(100% Atenor)

Architectes

B-architecten / VELD

Début des travaux

A confirmer

Fin des travaux

A confirmer

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions
• Zéro énergie fossile en utilisation (boilers thermodynamiques individuels ou géothermie)
• EPC level A pour toutes les unités



Utiliser les énergies renouvelables
• Panneaux solaires



Stimuler la circularité
• Réutilisation de l'eau de pluie



Soutenir la mobilité douce
• Proximité des transports publics
• Emplacements pour vélos et vélos cargo
• Possibilité de bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l'innovation
• Géothermie à l'étude



Promouvoir le bien-être des occupants
• Jardins suspendus orientés canal



Améliorer le cadre de vie urbain
• Réhabilitation d'un ancien site industriel
• Diversité sociale



Viser le rayonnement international
• Concours international d'architecture

Certifications visées
EU Alignement à la taxonomie européenne

CONSTRUCTION

NOR.BRUXSELS

Atenor et AG Real Estate ont acquis l'ensemble des bâtiments du CCN (Centre de Communication Nord) qui jouxte la gare du Nord à Bruxelles.

De par sa localisation, le site bénéficie d'une connexion exceptionnelle au hub de transports en commun avec une gare de bus intégrée et un accès direct à la gare du Nord et au métro. Les bâtiments existants sont en cours de déconstruction. Dès obtention des permis nécessaires, Atenor et son partenaire prévoient la construction de NOR.Brussels, NOR étant l'acronyme de 'Networked Offices and Residential'. Ce nom illustre parfaitement le dynamisme et l'innovation incarnées dans ce projet mixte réunissant des bureaux, des logements, des commerces et des espaces publics de qualité ainsi que le hub de mobilité jouxtant la gare. En terme d'urbanité, NOR.Brussels représente la pierre angulaire du renouveau de l'espace Nord et affiche l'ambition d'en faire un lieu de passage fluide proposant des espaces de vie et de travail agréables. La demande de permis d'urbanisme a été introduite en mai 2022, le permis est attendu pour la mi 2024.



Centre de Communication Nord (CCN), Bruxelles, Belgique

- Projet**
- Ensemble mixte de ± 157.500 m² comprenant des bureaux (± 92.500 m²), logements (± 48.000 m²), commerces, équipements et hub de mobilité (± 17.000 m²)
 - 1.419 emplacements pour vélos sur l'ensemble du site

Propriétaires
(50%) Atenor et (50%) AG Real Estate

Architectes
Architectes Assoc+

Début des travaux
2024

Fin des travaux
2028



Office

Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Performance énergétique attendue : PEB A

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires

Stimuler la circularité

- Recyclage d'au moins 70% de la structure existante
- Inventaire des matériaux existants et démarche volontariste pour les réutiliser sur d'autres sites
- Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Intégration du projet sur le hub de mobilité le plus fréquenté de Belgique
- Coordination avec l'autorité de transport public pour améliorer la circulation des véhicules et des passagers
- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- Certification WiredScore (garantit la connectivité aux futurs utilisateurs professionnels)

Promouvoir le bien-être des occupants

- Création d'importantes loggias aux différents étages
- Rooftop avec vue sur la ville

Améliorer le cadre de vie urbain

- Création d'un nouveau quartier urbain
- Partie importante du projet rendue au public (espaces verts, place, voies de bus)

Certifications visées

- Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM OUTSTANDING

WELL Gold

Tour Mixte et résidentiel

Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Performance énergétique attendue : PEB A & B

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires

Stimuler la circularité

- Recyclage d'au moins 70% de la structure existante
- Inventaire des matériaux existants et démarche volontariste pour les réutiliser sur d'autres sites
- Analyse quantitative de l'impact environnemental de différents scénarios de construction (par l'analyse et l'optimisation de l'évaluation du cycle de vie)
- Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Intégration du projet sur un hub de mobilité complexe
- Coordination avec l'autorité de transport public pour améliorer la circulation des véhicules et des passagers
- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques
- Emplacements vélos situés à côté des appartements dans les étages supérieurs

Promouvoir l'innovation

- Première tour mixte à Bruxelles avec séparation horizontale (bureaux en bas, résidentiel en haut)

Promouvoir le bien-être des occupants

- Priorité donnée à l'amélioration des zones urbaines
- Intégration d'un potager urbain

Améliorer le cadre de vie urbain

- Création d'un nouveau quartier urbain avec amélioration des espaces publics (circulation, espaces verts, éclairage, sécurité, ...)
- Participation à l'appel public pour des résidences sociales

Certifications visées

- Alignement à la taxonomie européenne

WELL Gold

RENOVATION

BEAULIEU

Les immeubles du projet « Beaulieu » ont été acquis en 2019 et sont situés dans la région de Bruxelles-Capitale, au cœur de la commune d'Auderghem. Ce projet concerne la rénovation profonde de deux immeubles de bureaux datant de 1993.

Ces bâtiments, anciennement occupés par la Commission Européenne, devenus obsolètes, feront l'objet d'un redéveloppement exemplaire en termes de durabilité et d'efficacité. La structure en béton des bâtiments sera conservée et l'enveloppe sera complètement isolée en récupérant les pierres de parement d'origine qui caractérisent leur architecture. Les aménagements intérieurs et les installations techniques seront entièrement renouvelés.

Le projet prévoit également l'installation d'une géothermie ouverte associée à des pompes à chaleur. Des cellules photovoltaïques seront intégrées dans la toiture vitrée de l'atrium afin de produire de l'électricité et créer une ombre diffuse pour réduire la surchauffe solaire et la demande en énergie de refroidissement. L'ensemble des solutions mises en œuvre permettront la suppression de toute consommation d'énergie fossile sur le site.

Beaulieu est situé à l'entrée de Bruxelles et est aisément accessible par les transports en commun, notamment via la station de métro du même nom située au pied des immeubles.

Les permis d'environnement et d'urbanisme ont été octroyés fin 2022. Les travaux de rénovation devraient dès lors débuter au second semestre 2023.



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

- Projet**
- 26.000 m² de bureaux
 - 3.500 m² d'espaces verts
 - 432 parkings intérieurs
 - 192 emplacements pour vélos, 19 bornes de recharge pour véhicules électriques
- Propriétaire**
Atenor
- Architectes**
Atelier d'Architecture de Genval
- Début des travaux**
2023
- Fin des travaux**
2025

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation (nouvelle isolation de l'enveloppe, chauffage et refroidissement avec système de géothermie ouverte couplé à des pompes à chaleur)
- Les panneaux solaires produiront de l'électricité et créeront une ombre diffuse dans l'atrium pour réduire la surchauffe due à la lumière du soleil et la demande d'énergie de refroidissement
- Performance énergétique attendue de 67 kwh/m² (soit 81% de moins que la consommation actuelle)

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires (3.600 m²)

Stimuler la circularité

- Rénovation lourde avec conservation de la structure et d'une partie des éléments existants (rénovation des éléments de façade)
- Inventaire des matériaux existants et démarche volontariste pour une réutilisation sur d'autres sites ou pour des organisations sociales
- Récupération de l'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Proximité de stations de métro
- Construction de voies cyclables à travers le site
- Emplacements pour vélos avec vestiaires, douches, casiers et bornes de recharge
- Bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- Projet de géothermie ouverte

Promouvoir le bien-être des occupants

- Atelier avec l'ancien occupant afin d'obtenir commentaires et suggestions d'amélioration
- Accent sur position des zones de circulation et mise en valeur des escaliers

Améliorer le cadre de vie urbain

- Anticipation des évolutions urbanistiques du quartier (démolition des viaducs)

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

RENOVATION / CONSTRUCTION

ASTRO 23

En juin 2022, Atenor a acquis l'ancien siège de la banque Nagelmackers ainsi qu'une parcelle de terrain attenante. L'imposant immeuble est situé sur la petite ceinture de Bruxelles, face au parc Henri Frick et surplombe l'ancien institut météorologique. Il offre une vue exceptionnelle sur les quartiers botanique et européen ainsi que sur le tout Bruxelles.

Atenor prévoit d'une part, la lourde rénovation de la partie bureau en cohérence avec sa politique de durabilité. La conception et les études auront comme principes clés : la réutilisation de matériaux, l'économie circulaire, l'efficacité nearly zero energy et l'alignement sur la taxonomie européenne. D'autre part, la parcelle attenante, actuellement à usage de parking, verra la construction d'un ensemble résidentiel qualitatif, entouré de verdure.

L'accessibilité, la qualité paysagère, les espaces de circulation intérieurs et la protection de la biodiversité feront d'Astro 23 un projet pionnier particulièrement adapté aux exigences des futurs occupants.



Bureaux : Rue de l'Astronomie, 23
Résidentiel : Rue Potagère, 15-29
1210 Bruxelles, Belgique



- Projet**
- 7.600 m² de bureaux, 2.650 m² de résidentiel
 - 1.500 m² d'espaces verts
 - Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques
- Propriétaires**
Highline SA et Soap House SA (100% Atenor)
- Architectes**
Association des bureaux d'architecture SMAK Architects et Bureau Bouwtechniek
- Début des travaux**
T3 2024
- Fin des travaux**
T3 2026

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Isolation depuis l'intérieur du bâtiment
- Rénovation lourde des bâtiments existants
- Maintien de la façade et de la structure existante

Utiliser les énergies renouvelables

- A l'étude

Stimuler la circularité

- Collecte d'eau de pluie
- Inventaire avant démolition et réemploi de matériaux

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélo

Viser le rayonnement international

- Concours international d'architecture

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

RENOVATION - CONSTRUCTION

LIV DE MOLENS

Situé en plein centre de Deinze, le projet Liv De Molens dispose de tous les atouts nécessaires pour faire revivre l'ancien site industriel des moulins « Dossche » et offrir aux futurs occupants une vie agréable en bord de Lys. Il bénéficie d'une situation privilégiée dans le centre-ville, à proximité de la gare et de la rue commerçante Tolpoortstraat. De par son excellence architecturale et sa situation idéale, ce développement urbain devrait contribuer à la redynamisation de la ville.

Ce projet exceptionnel inspiré de l'architecture scandinave combine harmonieusement les lignes pures, la lumière, les espaces verts sans oublier la part belle laissée à la rivière pour procurer un cadre respirant la sérénité, la convivialité et l'authenticité.

La reconversion phasée de ce site prévoit un ensemble mixte où se côtoieront logements, services, espaces récréatifs et espaces verts tout en préservant le caractère historique du lieu.

La construction de la première phase est en cours et prévoit 3 nouveaux immeubles (106 appartements ainsi que des parkings souterrains).

Le permis d'urbanisme pour le développement de la deuxième phase (141 appartements) a été obtenu en octobre 2022. La construction démarrera après la démolition des anciens entrepôts et les travaux d'assainissement.

La troisième phase prévoit quant à elle la rénovation de bâtiments existants. La demande de permis pour ces travaux de conservation et modification devrait être introduite au cours du deuxième trimestre 2023.



Tolpoortstraat 40, Deinze, Belgique

Projet

- Projet mixte : logements (33.900 m³), commerces (1.350 m²) et fonctions complémentaires
- Les immeubles sont entourés de verdure
- Aménagement de sentiers le long de la Lys pour balades pédestres et à vélo
- Véhicules bannis du site, parkings souterrains positionnés à l'entrée du site
- 808 emplacements pour vélos, 223 bornes de recharge, 5 véhicules partagés

Phase 1

- 106 appartements
- 800 m² de surfaces commerciales et des parkings souterrains
- 2.236 m² de terrasses
- 5.544 m² d'espaces verts mixtes

Propriétaire

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

Architectes

Reiulf Ramstad Architects, B2AI et URA

Début des travaux

Novembre 2021

Fin des travaux

Avril 2024

HIGHLIGHTS



Mettre en place un financement durable

- Reconnaissance du projet pour un prêt vert octroyé par une banque belge



Réduire les émissions

- Très haut niveau de performance énergétique (26 kwh/m²)



Utiliser les énergies renouvelables

- 289 m² de panneaux photovoltaïques



Stimuler la circularité

- Réutilisation de matériaux récupérés dans les vieux bâtiments du site



Soutenir la mobilité douce

- Aménagement, au sein du site et le long de la Lys, de promenades pédestres et cyclables
- Voies piétonnes partiellement protégées de la pluie
- Voitures à partager fournies par le développeur
- Bornes de recharge pour véhicules électriques
- Emplacements pour vélos



Promouvoir le bien-être des occupants

- Aménagement d'un grand parc public au centre du projet
- Aménagement des quais afin de permettre un accès à La Lys



Améliorer le cadre de vie urbain

- Réhabilitation d'un ancien site industriel pour créer un espace de vie au cœur de la ville avec un parc ouvert au public



Phase 2

- 141 appartements et 550 m² de surfaces commerciales
- 3.361 m² de terrasses
- Parc public de 5.010 m²
- 2.866 m² d'espaces verts mixtes

Propriétaire

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

Architectes

Reiulf Ramstad Architects, B2AI et URA

Début des travaux

Janvier 2023

Fin des travaux

Fin 2026

HIGHLIGHTS



Mettre en place un financement durable

- Reconnaissance du projet pour un prêt vert octroyé par une banque belge



Réduire les émissions

- Très haut niveau de performance énergétique (16 kwh/m²)
- Zéro émission en exploitation grâce à une combinaison de géothermie et pompes à chaleur



Utiliser les énergies renouvelables

- 232 m² de panneaux photovoltaïques



Stimuler la circularité

- Réutilisation de matériaux récupérés dans les vieux bâtiments du site
- Analyse du cycle de vie du bâtiment et optimisation grâce notamment à l'utilisation de ciment à base de granulats recyclés et de techniques constructives facilitant à terme, le démontage de l'immeuble.



Soutenir la mobilité douce

- Aménagement, au sein du site et le long de la Lys, de promenades pédestres et cyclables
- Voies piétonnes partiellement protégées de la pluie
- Voitures à partager fournies par le développeur
- Bornes de recharge pour véhicules électriques
- Emplacements pour vélos



Promouvoir le bien-être des occupants

- Aménagement d'un grand parc public au centre du projet
- Aménagement des quais afin de permettre un accès à La Lys



Améliorer le cadre de vie urbain

- Réhabilitation d'un ancien site industriel pour créer un espace de vie au cœur de la ville avec un parc ouvert au public

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne

AU FIL DES GRANDS PRES

Cet important développement, synonyme de grand complexe urbain est réalisé par phase et se bâtit aux portes de la ville de Mons, à 900 mètres de son centre historique.

Avec ce projet, c’est un nouvel éco-quartier durable composé de logements, bureaux qui voit le jour sur 7,2 hectares dont plus de 2 hectares sont réservés à la création d’un parc résidentiel paysager.

Une première phase de 8 immeubles résidentiels (256 logements) est terminée et a été totalement vendue.

La deuxième phase de 4,7 hectares a commencé par la construction de 3 immeubles de bureaux immédiatement cédés en état futur d’achèvement à des institutions de renom (l’ONEM, la Fédération Wallonie Bruxelles et la société de transports en commun (TEC) de la région wallonne). Ces immeubles devraient être réceptionnés début 2024.

Cette seconde phase se poursuivra par la construction d’un nouveau programme (JKL) de 119 logements dont le permis a été attribué en décembre 2021. Une demande de permis a été introduite fin 2022 pour les immeubles résidentiels ABCD (104 logements) et une autre demande sera encore lancée début 2023 pour un nouvel ensemble (FEMI) de ± 100 logements.

Les logements passifs en chauffage afficheront une utilisation « zéro carbone » en évitant le recours à l’énergie fossile et devraient tous obtenir un PEB A+.

Ce quartier en devenir laisse une magnifique place à la mobilité douce grâce à la création de voies piétonnes et de nombreux emplacements sécurisés pour vélos. Il prévoit également des plans d’eau, des vergers, des aires de jeux et un parc paysager dédiés au bien-être des occupants.



Avenue Abel Dubois,
avenue Patrice Lumumba
et rue de la Sucrierie
Mons, Belgique

Projet mixte :

- logements (32.500 m²) et bureaux (14.600 m²)
- 20.000 m² d’espaces verts avec biodiversité : Plantation de haies, d’arbres fruitiers et plan d’eau ; plantations sur les terrains en attente de développement destinées aux futures phases
- + de 600 emplacements pour vélos
- + de 200 bornes de recharge électrique

Propriétaires

Mons Properties SA (100 % Atenor)

Urbanistes

JNC International, Laurent Miers (paysagistes)

Lot ABCD : 104 logements

Architecte

Syntaxe

Début des travaux

T2 2024

Fin des travaux

T2 2026

Lot FEMI : 100 logements

Architecte

Urban Platform

Début des travaux

T2 2024

Fin des travaux

T2 2026

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Eau chaude sanitaire par pompes à chaleur
- Performance attendue de 45 kwh/m² (soit 47% sous le niveau NZEB)
- Projet d’une communauté d’énergie pour le partage du surplus de production des panneaux solaires avec les autres immeubles résidentiels et les bureaux



Utiliser les énergies renouvelables

- Pannaux solaires



Stimuler la circularité

- Collecte d’eau de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Proximité de la gare
- Construction de voies cyclables à travers le site
- Emplacements pour vélos
- Bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l’innovation

- Approche « low-tech » pour l’HVAC



Améliorer le cadre de vie urbain

- Parc habité regroupant différentes fonctions
- Jardins partagés
- Plantation d’un couloir de biodiversité

Certifications visées

Quartier durable, PEB A+

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Chauffage par pompes à chaleur et stockage d’énergie dans des ballons d’eau
- Performance attendue de 43 kwh/m² (soit 49% sous le niveau NZEB)
- Optimisation de l’ensoleillement en utilisant les terrasses comme pare-soleil
- Projet d’une communauté d’énergie pour le partage du surplus de production des panneaux solaires avec les autres immeubles résidentiels et les bureaux



Utiliser les énergies renouvelables

- Pannaux solaires



Stimuler la circularité

- Collecte d’eau de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Proximité de la gare
- Construction de voies cyclables à travers le site
- Emplacements pour vélos
- Bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l’innovation

- Approche « low-tech » pour l’HVAC



Améliorer le cadre de vie urbain

- Parc habité regroupant différentes fonctions
- Jardins partagés
- Plantation d’un couloir de biodiversité
- Pépinière temporaire sur les parties inoccupées du site pour anticiper les besoins des prochains développements

Lot JKL : 119 logements

Architecte

A2M

Début des travaux

A confirmer

Fin des travaux

A confirmer

Certifications visées

Quartier durable, PEB A+



HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance attendue de 37 kwh/m² (soit 43% sous le niveau NZEB)
- Projet d’une communauté d’énergie pour le partage du surplus de production des panneaux solaires avec les immeubles résidentiels



Utiliser les énergies renouvelables

- Pannaux solaires (1.086 m²)



Stimuler la circularité

- Collecte d’eau de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Proximité de la gare
- Construction de voies cyclables à travers le site
- Emplacements pour vélos
- Bornes de recharge pour véhicules électriques



Améliorer le cadre de vie urbain

- Parc habité regroupant différentes fonctions
- Plantation d’un couloir de biodiversité

Lot OP : 14.600 m² de bureaux

Architecte

DDS+

Début des travaux

T1 2021

Fin des travaux

T3 2023

Certifications visées

Quartier durable

RENOVATION/CONSTRUCTION

LES BERGES DE L'ARGENTINE

Avec l'objectif de redonner vie à des quartiers obsolètes, Atenor s'est donné comme mission de reconvertir l'ancien site industriel des Papeteries de La Hulpe, situé en bordure d'une zone Natura 2000, en un quartier durable, vivant, encourageant la mobilité douce et le respect de l'environnement.

Le projet Les Berges de l'Argentine prévoit le développement d'un ensemble mixte de bureaux, logements, équipements et commerces/professions libérales tout en apportant un caractère villageois au lieu et en créant une liaison naturelle entre les quartiers du centre et de la gare. La première phase du projet, finalisée, a consisté à réhabiliter le bâtiment historique à front de rue pour y installer des bureaux, 4 logements et un parking souterrain. Suite au partenariat conclu avec l'Immobilière du Cerf, propriétaire du terrain voisin (6 ha), la seconde phase a entretemps été élargie. Elle devrait reconvertir intégralement le solde de la friche industrielle et du terrain adjacent en y développant des unités résidentielles neuves, un accueil pour seniors (90 lits) et des parkings souterrains, le tout joliment planté au cœur d'un parc reverdurisé.



Rue François Dubois 2, La Hulpe, Belgique

- Projet mixte**
- Phase 1 : bureaux (4.250 m²) et résidentiel (500 m²)
 - Phase 2 : 207 logements - 90 lits pour accueil seniors et 540 m² de commerces et professions libérales
 - 11.293 m² d'espaces verts accessibles au public + 54.364 m² de réserve naturelle Natura 2000 + 21.436 m² de parc privé destiné aux occupants + 3.906 m² de jardins et terrasses privés
 - Emplacements pour vélos : 122 places extérieures couvertes + 320 places dans les bâtiments
 - 4 bornes de recharge pour véhicules électriques et attentes pour futurs équipements
- Propriétaires**
- Phase 1 : Atenor
Phase 2 : Atenor (80%) et Immobilière du Cerf (20%)
- Architectes**
- MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU
- Début des travaux**
- Phase 1 : 2017
Phase 2 : 2023
- Fin des travaux**
- Phase 1 : 2019
Phase 2 : 2026

HIGHLIGHTS

- Réduire les émissions**
- Zéro énergie fossile avec le système « low tech & energy » (pompes à chaleur air-eau, stockage d'énergie en eau chaude)
 - Ventilation à récupération de chaleur
 - Performance attendue de 45 kWh/m² (soit 47% sous le niveau NZEB)
- Utiliser les énergies renouvelables**
- Panneaux solaires
- Stimuler la circularité**
- Utilisation d'un maximum de terre sur le site afin de limiter l'évacuation en dehors de celui-ci
 - Collecte d'eau de pluie
- Soutenir la mobilité douce**
- Proximité de la gare
 - Construction de voies cyclables à travers le site
 - Emplacements pour vélos
 - Bornes de recharge pour véhicules électriques

- Promouvoir l'innovation**
- Anticipation des risques liés aux changements climatiques (bassins d'orage supplémentaires pour éviter les risques d'inondation)
- Promouvoir le bien-être des occupants**
- Favoriser la mobilité douce
 - Espaces verts qualitatifs
- Améliorer le cadre de vie urbain**
- Réhabilitation d'un ancien site industriel
 - Promotion de la biodiversité dans les aménagements des abords et jardins
 - Parc habité regroupant différentes fonctions (résidentiel, maison de repos)

Certifications visées

Eco-quartier

NOS ÉQUIPES PROJETS EN EUROPE



CONSTRUCTION

VERHEESKADE I

Verheeskade I est le premier projet immobilier d’Atenor sur le marché hollandais. Dans le cadre de la vision de la ville de La Haye concernant le développement du Central Innovation District, Verheeskade I proposera deux tours venant ajouter 562 unités résidentielles pour étudiants et 357 appartements avec des espaces commerciaux pour dynamiser le rez-de-chaussée. Un magnifique parc créé par la municipalité entourera le site.

En décembre 2022, la ville de La Haye a approuvé sa « Nota van Uitgangspunten » (Note de Vision). Cette note expose la vision pour le quartier et le projet Verheeskade I y est bien positionné. La publication d’une stratégie de développement et l’élaboration d’un plan d’équipement externe (qui devrait inclure des parcs publics, des jardins, des commodités extérieures) constituent les prochaines étapes. Les projets Verheeskade I et II font partie intégrante de la vision de La Haye concernant le Central Innovation District en vue de développer et de transformer la zone en un quartier dynamique mixte, durable, économique, convivial et inclusif, doté d’une excellente accessibilité.



Verheeskade 105, 107, 187-197, La Haye, Pays-Bas

- Projet**
- 55.000 m² de résidentiel et 1.000 m² de commerces
 - Environ 750 m² de jardins sur le toit
 - 1.440 emplacements sécurisés pour vélos

Propriétaire
TBMB (50% Atenor)

Architectes
Vakwerk Architecten

Début des travaux
T4 2023

Fin des travaux
T4 2025

HIGHLIGHTS

- 

Réduire les émissions

 - Zéro énergie fossile en utilisation
 - Performance énergétique attendue : 108 kwh / m² (34 % en dessous du niveau NZEB)
- 

Utiliser les énergies renouvelables


 - Énergie solaire et système de stockage de l'énergie thermique
- 

Stimuler la circularité


 - Récupération des eaux de pluie, toits verts pour favoriser la biodiversité, réutilisation des matériaux existants
- 

Soutenir la mobilité douce


 - Emplacements pour vélos
 - Recours à la mobilité partagée et double utilisation des emplacements de stationnement.
 - Hub de mobilité

- 

Promouvoir l'innovation


 - Redéveloppement du centre de création et d'innovation existant, Labs55
 - Socle multifonctionnel adapté aux différents besoins des locataires
- 

Promouvoir le bien-être des occupants

 - Développement d'un parc interurbain
- 

Améliorer le cadre de vie urbain

 - Environ 1.750 m² de jardins sur le toit
 - Espace vert sur le toit destiné à une série d'activités ; sport, salon de thé

 **Certifications visées**
Alignement à la taxonomie européenne

Conforme à BENG III

CONSTRUCTION

VERHEESKADE II

Situé à côté de Verheeskade I, le projet Verheeskade II proposera environ 1.800 unités résidentielles et espaces commerciaux. Le projet prévoit de démolir les entrepôts obsolètes afin de créer de nouveaux appartements, avec une attention particulière portée sur la qualité de l’environnement et le dynamisme du quartier.

En décembre 2022, la ville de La Haye a approuvé sa « Nota van Uitgangspunten » (Note de Vision). Cette note expose la vision pour le Quartier et, Verheeskade II en fait partie intégrante. Les prochaines étapes seront la publication d’une stratégie de développement et le plan d’équipement externe (qui devrait inclure des parcs publics, des jardins, des commodités extérieures). Verheeskade I et II font partie intégrante de la vision de La Haye concernant le Central Innovation District en vue de développer et de transformer la zone en un quartier dynamique mixte, durable, économique, convivial et inclusif, doté d’une excellente accessibilité. Plus de 20.000 logements neufs et plus de 600.000 m² de bureaux seront construits dans le Central Innovation District au cours des prochaines décennies.



Verheeskade, Lobattostraat, Lulofsstraat, La Haye, Pays-Bas

- Projet**
- 125.000 m² de résidentiel et 10 000 m² de commerces
 - ± 1.750 m² de jardins sur le toit
 - Emplacements sécurisés pour vélos


Propriétaire
Laakhaven Verheeskade II BV (50% Atenor)

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


Début des travaux
T4 2024

Fin des travaux
T4 2027


HIGHLIGHTS

- 


Réduire les émissions

 - Zéro énergie fossile en utilisation grâce à la géothermie et aux thermopompes
- 

Utiliser les énergies renouvelables

 - Panneaux photovoltaïques et système de stockage de l'énergie thermique
- 

Stimuler la circularité

 - Recyclage du béton sur site pour la nouvelle construction
 - Récupération des eaux de pluie
- 

Soutenir la mobilité douce

 - Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques
 - Recours à la mobilité partagée et double utilisation des emplacements de stationnement.

- 

Promouvoir l'innovation


 - Socle multifonctionnel adapté aux différents besoins des locataires.
- 

Promouvoir le bien-être des occupants

 - Socle multifonctionnel adapté aux besoins : installations sportives et de soin, bars et restaurants, jardins sur toit ... et le grand parc urbain nouvellement développé
- 

Améliorer le cadre de vie urbain

 - Espaces verts sur toit
 - Zone à faible densité de trafic

 **Certifications visées**
Alignement à la taxonomie européenne

Conforme à BENG III

CONSTRUCTION

CLOCHE D'OR

Cloche d'Or propose un campus de 34.000 m² d'espaces de bureaux, répondant aux plus hauts standards environnementaux et de confort. Situé au cœur du quartier des affaires de la Cloche d'Or, le projet jouit d'une visibilité et d'une localisation optimales, à proximité de la future ligne de trams.

Le site dispose d'un accès direct aux grands axes routiers, tout en intégrant une plateforme d'échange en termes de mobilité douce. En mars 2022, un accord a été signé avec PWC pour la prise en location de la totalité du campus. La demande de permis de bâtir a été introduite fin mars 2022. Les travaux seront entrepris dès le départ de l'entreprise Renault qui occupe actuellement le site, pour une livraison des immeubles prévue en juillet 2027.

Le projet s' imagine comme un lieu phare proposant un cadre de travail collaboratif et épanouissant pour ses occupants. Le campus se veut aussi un lieu de vie et de rencontre. Une véritable place de village sera aménagée au cœur du projet pour accueillir divers événements organisés par l'occupant tels que marché de Noël, « summer party », journées du personnel, etc...



2 rue Robert Stumper,
Luxembourg-Ville,
Grand-Duché de Luxembourg

Projet

- 34.000 m² de bureaux
- 3.463 m² d'espaces verts, 5.700 m² de terrasses
- 50 emplacements pour vélos, 306 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Cloche d'Or Development SA
(50% Atenor - 50% Codip)

Architectes

Moreno Architecture & Associés / A2M

Début des travaux

T3 2024

Fin des travaux

T2 2027

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur

- Projet pré-loué en phase de conception
- Location de l'entièreté du projet avant l'introduction de la demande de permis



Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Performances énergétiques attendues :
 - Bâtiment A : 54 kWh/m² (21% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment B : 51 kWh/m² (15% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment C : 54 kWh/m² (20% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment D : 83 kWh/m² (20% en dessous du NZEB)
- Chauffage urbain
- Centralisation et gestion des zones en fonction de l'occupation
- Appareils de faible puissance



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires photovoltaïques (± 1.450 m²)



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux grâce à une évaluation et une optimisation du cycle de vie
- Collecte et utilisation de l'eau de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l'innovation

- Concours d'architecture aux exigences spécifiques



Promouvoir le bien-être des occupants

- Environnement de travail et confort repensés afin d'inclure divers services à la personne, auditorium, restaurants, boulangerie, barista, fitness, conciergerie, agence de voyage, esthéticienne et service bancaire, salles de sport, de yoga et de détente.
- Façade en verre très lumineuse pour rehausser les couleurs naturelles à l'intérieur du bâtiment
- Aménagement d'un parc et de terrasses vertes



Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d'un site pollué
- Création d'une 'place de village', entourée de terrasses destinée à promouvoir la vie (comme un marché de Noël ouvert au public)



Viser le rayonnement international

- Concours international d'architecture
- Locataire de renommée internationale

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM OUTSTANDING



WELL Core & Shell: Platinum

CONSTRUCTION

TWIST

Agencé sous la forme d'un îlot avec un socle de commerces et bureaux, sur lequel s'érigeront d'une part un immeuble résidentiel de 9 étages et d'autre part, un immeuble de bureaux de 5 étages.

Grâce à son excellente localisation au cœur du quartier Square Mile, au cœur de Belval, le projet a rencontré un franc succès commercial ! Tous les appartements sont vendus et l'intégralité des espaces de bureaux est louée à l'Etat luxembourgeois pour le Statec.



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

Projet

- Ensemble mixte : 10.100 m² de bureaux, 4.337 m² de logements et 735 m² de commerces
- 400 m² d'espaces verts
- 1.100 m² de toitures vertes
- 10 emplacements pour vélos avec extension possible à 50 vélos avec pré équipement pour vélos électriques
- 201 emplacements de parking voiture en sous-sol
- 2 bornes doubles de chargement électrique en base et extension possible de 19 bornes doubles à l'avenir

Propriétaires

Atenor Luxembourg (100% Atenor)

Architectes

Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

Début des travaux

T2 2021

Fin des travaux

T2 2024

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance attendue : 114 kWh/m² (45% sous le niveau NZEB)
- Énergie thermique du réseau de chauffage urbain
- Façade étudiée pour s'adapter au soleil aux différents moments de la journée



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques (229 m²)



Stimuler la circularité

- Utilisation de l'eau de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Gare à moins de 5 minutes à pied
- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d'un ancien site industriel

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT



WELL Core & Shell: Platinum

CONSTRUCTION

SQUARE 42

Square 42 propose 20.350 m² de bureaux répartis sur 7 étages, complétés par des surfaces commerciales et un restaurant au rez-de chaussée. Au cœur de Belval, Square 42 se distingue par son expression architecturale qui rappelle le passé métallurgique du site tout en étant tourné vers l’avenir.

Grand rooftop, nombreuses terrasses, patio, loggias, espaces de promenades, ... Square 42 offrira un cadre de travail pensé pour le bien-être et le confort des occupants. Sa façade paramétrique est conçue pour laisser entrer la lumière du jour tout en évitant les surchauffes estivales. Bâtiment intelligent, Square 42 proposera aux occupants toute une gamme de services et applications pour faciliter la vie au sein des différents espaces. Les arrêts de bus multi-présents sur le site ainsi que la gare située à moins de 5 minutes à pied faciliteront le déplacement des navetteurs.



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

Projet

- Ensemble mixte : 20.350 m² de bureaux et 1.250 m² de commerce
- 225 m² de rooftop
- 60 emplacements pour vélo
- 215 emplacements de parking voiture
- 4 bornes de recharge prise double pour véhicules électriques

Propriétaire

Square 42 SA (100% Atenor)

Architectes

A2M et Moreno Architecture

Début des travaux

T4 2023

Fin des travaux

2026



HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile utilisée sur site
- Performance attendue de 85 kwh/m² (49% sous le niveau NZEB)
- Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain
- Façade étudiée pour profiter du soleil aux différents moments de la journée



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux grâce à une évaluation et une optimisation du cycle de vie
- Utilisation de l'eau de pluie
- La structure du bâtiment a été conçue pour permettre l'ouverture entre deux étages pour une plus grande flexibilité



Soutenir la mobilité douce

- Gare à moins de 5 minutes à pied
- Aires de stockage pour les vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l'innovation

- Applications digitales pour les futurs occupants „Smart building”



Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d'un ancien site industriel

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT



WELL Core & Shell Gold

CONSTRUCTION

LOT 48

Le Lot 48 – dernier lot du développement de Central Square à Belval – a pour ambition de devenir le point de mire de tout le piétonnier du Central Square et un des éléments principaux de la nouvelle place des Bassins.

A la suite de l'appel à candidature organisé par AGORA pour la vente du terrain, Atenor en partenariat avec le groupe ARHS ont été désignés lauréat. Cette nomination a amené les partenaires, rassemblés au sein de la société Square 48, à signer le compromis de vente dudit lot en décembre 2022 pour le développement de plus de 7.600 m² de bureaux avec un espace commercial en pied d'immeuble. La signature du compromis de vente est concomitante à la conclusion d'un contrat de bail d'une durée de 10 ans ferme avec Arhs Developments SA pour l'occupation de l'entièreté des bureaux. Un concours d'architecture international sera coorganisé avec AGORA et ARHS en vue de développer un bâtiment iconique et exemplaire en termes de durabilité et de confort pour les occupants.



Place des Bassins,
Esch-sur-Alzette,
Grand-Duché de Luxembourg



Projet

- 7.600 m² de bureaux
- 300 m² de commerces

Propriétaire

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

Architectes

N/A

Début des travaux

T3 2024

Fin des travaux

T4 2026

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur

- Signature d'un contrat de bail pour 10 ans concomitante à l'achat du terrain



Viser le rayonnement international

- Concours international d'architecture



Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

PERSPECTIV'

Vivre, habiter, travailler, se divertir, bouger : PERSPECTIV' - développé conjointement par Atenor et Tracol Immobilier - allie les espaces de vie, de travail, de détente, de sport pour devenir une pièce maîtresse du renouvellement urbain voulu par la ville d'Esch-sur-Alzette.

Parfait exemple de réhabilitation urbaine, idéalement situé à l'entrée de la ville et à 5 minutes de Belval, accessible par la future ligne de tram et la piste cyclable qui relieront Esch à Luxembourg, Perspectiv' offre un environnement dynamique et mixte de 68.000 m² où se côtoieront logements, bureaux, commerces, espaces de loisir, de détente et de restauration. Le projet prévoit aussi d'accueillir un hall sportif ainsi que le Musée National des Sports.



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

Projet

- 37.200 m² de logements, 9.700 m² de bureaux, 8.140 m² de commerces, 3.070 m² pour activités tertiaires et/ou professions libérales
- 8.650 m² équipements publics
- De grands espaces verts et une esplanade accessible au public
- 405 emplacements pour vélos, 20 bornes de recharge pour véhicules électriques (des centaines de bornes pré-équipées)

Propriétaire

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

Architectes

Wilmotte & QBuild



Lot 1 (Nord et Sud)

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

Lot 1 - Nord

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Performances énergétiques attendues:
 - Hall des sports : 109 kwh/m² (25% sous le niveau NZEB)
 - Musée: 71 kwh/m² (17% sous le niveau NZEB)

Lot 1 - Sud

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Performances énergétiques attendues :
 - Bâtiment L : 75 kwh/m² (28% sous le niveau NZEB)
 - Bâtiments NOPQ: 75 kwh/m² (27% sous le niveau NZEB)



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux via l'évaluation et l'optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Situé à proximité directe de l'autoroute et proche de la future ligne de tram à grande vitesse et de la piste cyclable qui reliera Esch Belval à Luxembourg, Perspectiv' offre une vaste gamme d'options de mobilité.
- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Améliorer le cadre de vie urbain

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



Certifications visées

- Alignement à la taxonomie européenne

Lot 1

- 10.560 m² de logements, 8.640 m² d'équipements et 7.400 m² de commerces, 2.020 m² pour activités tertiaires
- 103 bornes de recharge pour véhicules électriques

Début des travaux

T3 2023

Fin des travaux

2026

Lot 2

- 9.686 m² de bureaux et activités tertiaires
- emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques suivant évolution du projet

Début des travaux

A confirmer

Fin des travaux

A confirmer

Lot 3

- 16.500 m² de logements, 440 m² d'espaces pour professions libérales
- 168 emplacements pour vélos et pré-équipements bornes de recharge pour véhicules électriques

Début des travaux

T3 2024

Fin des travaux

T1 2027

Lot 4

- 10.100 m² de logements, 730 m² de commerces, 600 m² d'espaces pour professions libérales
- 134 emplacements pour vélos et pré-équipement bornes de recharge pour véhicules électriques

Début des travaux

T2 2024

Fin des travaux

Fin 2026

Lots 3 et 4

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation
- Pompe à chaleur



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux grâce à une analyse et une optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Situé à proximité directe de l'autoroute et du futur tramway à grande vitesse et de la piste cyclable reliant Esch Belval à Luxembourg, Perspectiv' offre une large gamme d'options de mobilité.
- Parkings vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d'un site pollué
- Projet mixte associant logements, commerces, bureaux, salle de sport et le futur Musée National des Sports, le tout organisé autour d'espaces communs.



Certifications visées

- Alignement à la taxonomie européenne

CONSTRUCTION

COM'UNITY

Avec une architecture conçue par l'Agence Skidmore, Owings and Merrill et le Cabinet Pinto pour les aménagements intérieurs, Com'Unity propose 37.300 m² d'espaces audacieux de bureaux et de services. En bordure de Seine et à l'entrée de Bezons, Com'Unity est en connexion directe avec La Défense et le centre de Paris grâce aux nouvelles lignes de tram.

Les deux ailes du bâtiment sont reliées entre elles par une vaste cour intérieure. Espaces lumineux, modulables et flexibles, toitures végétalisées, terrasses, jardins intérieurs, cafeteria, salle de fitness équipée d'un sauna et d'un hammam, auditorium, salons, conciergerie, ... : tout a été pensé pour allier performance et confort. A cela viennent s'ajouter 198 emplacements pour vélos afin d'encourager la mobilité douce.

La réception de l'immeuble a été signée en octobre 2021 et la totalité des réserves levées en octobre 2022.



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



- Projet**
- 37.300 m² de bureaux et services
 - 2.000 m² d'espaces verts, 500 m² de terrasses
 - 198 emplacements pour vélos, 38 bornes de recharge pour véhicules électriques

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

Architectes
SRA/SOM

Début des travaux
Octobre 2018

Fin des travaux
Octobre 2021

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 71 kwh/m² (43% sous le niveau NZEB)
- Système de pompes à chaleur pour un chauffage zéro énergie fossile

Stimuler la circularité

- Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir le bien-être des occupants

- Très haut score de certification WELL avec Label health & safety Rating

Améliorer le cadre de vie urbain

- Intégration complète du projet dans son environnement, autant d'un point de vue esthétique (ombres, image) que du point de vue des liens locaux et de la réduction des nuisances (coopération avec les entreprises locales, respect de la biodiversité, limitation de l'impact sur le trafic)

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

WELL Platinum

HQE : 10 étoiles – EXCEPTIONNEL

CONSTRUCTION

U'MAN

Dans le prolongement de Com'Unity, U'Man prévoit le développement de 27.800 m² de bureaux et services, agrémentés de terrasses et jardins intérieurs. L'objectif est de créer un pôle d'hébergement d'entreprises offrant aux collaborateurs des espaces aménagés comme de magnifiques « lieux à vivre ».

Idéalement situés à l'entrée de la ville de Bezons et en connexion directe avec La Défense et le centre de Paris grâce aux nouvelles lignes de tram, Com'Unity et U'Man proposeront un campus unique d'espaces de bureaux, de services, de lieux de détente, au cœur du nouveau pôle d'affaires du Port de Bezons.



Rue Jean Jaurès, Bezons (Région parisienne), France



- Projet**
- 25.500 m² de bureaux, 2.300 m² de services
 - 2.000 m² d'espaces verts et 600 m² de terrasses
 - 169 emplacements sécurisés pour vélos, 30 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire
BDS deux fois SAS (100% Atenor)

Architectes
SRA / SOM

Début des travaux
T3 2024

Fin des travaux
T1 2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 72 kwh/m² (42% en dessous du NZEB)
- Système de pompes à chaleur pour chauffage zéro énergie fossile

Stimuler la circularité

- Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Améliorer le cadre de vie urbain

- Intégration complète du projet dans son environnement, autant d'un point de vue esthétique (ombres, image) que du point de vue des liens locaux et de la réduction des nuisances (coopération avec les entreprises locales, respect de la biodiversité, limitation de l'impact sur le trafic)

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

HQE : 11 étoiles – EXCEPTIONNEL

RENOVATION

VICTOR HUGO 186

Nouvel exemple de rénovation exemplaire, le projet Victor Hugo va transformer un immeuble de logements en espaces de bureaux, tout en conservant le patrimoine historique du bâtiment. L'objectif est de proposer du bureau restructuré à neuf de type « Prime » afin de répondre à la demande du marché au sein de ce prestigieux quartier parisien.

Situé sur l'avenue Victor Hugo, dans le 16^{ième} arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, le projet offre une localisation idyllique. Les entreprises qui optent pour des bureaux au sein de cet arrondissement bénéficient d'une accessibilité aisée grâce aux transports en commun ainsi que de nombreuses facilités. Les installations sportives telles que Roland Garros et le Parc des Princes, les divers lieux historiques ainsi que la présence de nombreuses boutiques rendent le quartier attractif.

Les travaux envisagés prévoient une rénovation dans laquelle la belle façade historique sera conservée. L'aménagement imaginé proposera des espaces de travail propices au confort et au bien-être. Le permis de construire a été déposé le 22 décembre 2022. Un BEFA (bail en état futur d'achèvement) a été signé pour l'intégralité des surfaces le 23 décembre 2022.



186 Avenue Victor Hugo, Paris, (16^{ème} arrondissement), France

Projet

- 6.439 m² de bureaux
- 100 m² d'espaces verts, 173 m² de terrasses
- 22 emplacements pour vélos

Propriétaire

186 Victor Hugo SAS (100% Atenor)

Architectes

Cabinet Bouchaud

Début des travaux

T3 2023

Fin des travaux

T1 2025

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur

- Bail en futur état d'achèvement signé avant le début des travaux de rénovation



Réduire les émissions

- Consommation Zéro énergie fossile
- Performance énergétique attendue : 67,8 kwh ep/m² (-54% de gain par rapport à l'existant)
- Utilisation de l'énergie géothermique et de pompes à chaleur pour les besoins de chauffage et de refroidissement.



Utiliser les énergies renouvelables

- Mise en place de géothermie pour couvrir 100% des besoins de chauffage et climatisation



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux via l'évaluation du cycle de vie et leur optimisation
- Matériaux de réemploi inclus dans la conception du bâtiment



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos



Promouvoir l'innovation

- Utilisation de la géothermie permettant d'optimiser les espaces
- Premier prêt 'vert' en France (€ 45 millions sur 5 ans auprès de la Banque Populaire Rives de Paris)



Promouvoir le bien-être des occupants

- Efforts supplémentaires pour la dépollution du plomb dans les matériaux (peintures, plafonds...)
- Réalisation d'une salle de repos



Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM RFO EXCELLENT



WELL Gold

WiredScore : Silver

HQE : 8 étoiles - Excellent

CONSTRUCTION

WELLBE

En 2019, Atenor fait son entrée sur le marché portugais, à Lisbonne et lance le développement de WELLBE, un vaste ensemble de 30.000 m² composé de bureaux et de commerces, situé au cœur du quartier de l'ancienne Exposition Universelle de 1998, entretemps rebaptisé Parc des Nations.

WELLBE se distingue par ses qualités architecturales et met le vert à l'honneur. Les bâtiments sont reliés entre eux par un parc public, des terrasses vertes privatives et de nombreux jardins. En outre, le site bénéficie d'un accès direct aux transports en commun et plus particulièrement au métro et à la gare ferroviaire reliant la ville de Lisbonne à celle de Porto.

Le permis de construire exécutoire a été délivré en mai 2022 et le permis de dépollution en décembre 2022.

Les travaux de construction ont démarré en janvier 2023.



Avenues Mediterrâneo, Dom João II, Ulisses et Passeio Báltico, Lisbonne, Portugal

Projet

- 27.850 m² de bureaux et 1.250 m² de commerces
- 1.000 m² de parc public et 700 m² de terrasses vertes privatives
- ± 150 bornes de recharge pour véhicules électrique

Propriétaire

Tage Une Fois (100% Atenor)

Architectes

S+A et A2M

Début des travaux

Janvier 2023

Fin des travaux

T4 2024

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 105 kwh/m² (51% en dessous du niveau NZEB)
- Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain
- La façade a été étudiée afin de s'adapter au rayonnement du soleil aux différents moments de la journée (pour éviter des surconsommations de chauffage ou d'air conditionné)



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires (300 m²)



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux via l'évaluation et l'optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos
- Bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l'innovation

- Premier bâtiment de bureaux certifié passif au Portugal



Promouvoir le bien-être des occupants

- Salle de repos, salle de sport, larges espaces extérieurs, restaurant
- Une "WELL platform" sera accessible via l'intranet du bâtiment afin d'informer les occupants sur les événements organisés au sein du bâtiment, la qualité de l'air, de l'eau, accès à une bibliothèque de connaissances sur le bien-être et encore bien d'autres choses.
- Wifi accessible dans toutes les zones communes, y compris les zones extérieures permettant aux occupants de changer d'environnement de travail.



Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d'un ancien site industriel

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT



WELL Platinum

Maison passive

WiredScore : Gold

CONSTRUCTION

CAMPO GRANDE

En septembre 2022, Atenor a acquis la société MULTI39 détenant un droit de superficie sur un terrain de 8.373 m² sur le site de Campo Grande à Lisbonne et disposant d'un permis de construire pour le développement d'un bâtiment d'environ 14.900 m² de bureaux et 450 m² de commerces.

Le projet se situe dans la zone de Campo Grande, à côté du stade du Sporting Football Club de Lisbonne et de l'université, au cœur d'un des quartiers les plus porteurs de Lisbonne. Au pied des transports en commun, le futur immeuble sera adjacent à la station de métro de Campo Grande et jouxtera l'une des principales gares de bus de la ville. L'objectif est d'optimiser la conception prévue en créant un bâtiment se rapprochant des standards environnementaux et de la demande du marché.



Rua Cipriano Dourado,
Lisbonne,
Portugal

Projet

- 14.900 m² de bureaux et 450 m² de commerces
- ± 2.000 m² d'espaces verts (publics et privés)
- Nombreux emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Tage Deux Fois (100% Atenor)

Architectes

CPU

Début des travaux

T2 2023

Fin des travaux

T1 2026



CONSTRUCTION

ORIENTE

En septembre 2022, Atenor a réalisé une nouvelle acquisition à Lisbonne, face à la Gare de Oriente et à l'entrée du Parc des Nations afin d'y développer un nouveau projet de bureaux et commerces. A nouveau, un bel exemple de réhabilitation urbaine !

Le projet, Oriente, est idéalement situé au sein d'un quartier mixte offrant des bureaux modernes, des logements, des commerces, un centre commercial, la Foire Internationale de Lisbonne, une salle de concerts, ...

Grâce aux transports en commun (métro, train et bus), cette zone est parfaitement connectée au centre de Lisbonne mais également au reste du Portugal.

Après la démolition des bâtiments existants devenus obsolètes, Oriente donnera le jour à un ensemble mixte de bureaux (6.750 m²) et commerces (1.750 m²). Broadway Maylan a été désigné architecte à l'issue d'un concours d'architecture. L'objectif est de faire d'Orient un projet phare qui marquera l'entrée du Parc des Nations en combinant excellence architecturale et standards environnementaux les plus élevés.



Avenida de Berlim 10,
Lisbonne,
Portugal

Projet

- 6.750 m² de bureaux et 1.750 m² de commerces
- 1.500 m² de terrasses / toitures vertes
- Le building prévoira environ 40 bornes de recharge

Propriétaire

Orient Une Fois (100% Atenor)

Architectes

Broadway Maylan

Début des travaux

T3 2024

Fin des travaux

T1 2027



RENOVATION

AM WEHRHAHN

Situé au cœur de Düsseldorf, le projet Am Wehrhahn prévoit la rénovation d'un supermarché ainsi que la construction de 33 logements. Le projet est situé sur une des principales artères du centre-ville « Am Wehrhahn », non loin du métro et à quelques pas de la célèbre rue commerçante Königsallee.

Les travaux de rénovation du supermarché sont en cours dans le respect des délais et visent à améliorer la valeur écologique du site. Les travaux de construction des nouveaux logements se déroulent dans le respect du planning. Les toitures végétalisées internes contribueront à la valeur environnementale de ce projet. La date d'achèvement des travaux est programmée pour la fin juillet 2023.



Résidentiel

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 20 kWh/m² (56 % sous le niveau NZEB)
- Connexion à un réseau de chauffage urbain performant

Promouvoir le bien-être des occupants

- Location à un opérateur de location d'appartements pour des séjours de moyenne à longue durées

Stimuler la circularité

- Utilisation d'un maximum de matériaux durables

Soutenir la mobilité douce

- Proximité d'une station de métro
- Emplacements pour vélos

Promouvoir l'innovation

- Locataire NUMA - opérateur de premier plan dans le secteur des appartements connectés et équipés des dernières technologies

Améliorer le cadre de vie urbain

- Création d'une toiture végétalisée entre les différentes parties du bâtiment
- Correction du flux urbain en comblant l'espace vide au sein du périmètre de l'îlot de bâtiments existant depuis la seconde guerre mondiale
- Toiture végétalisée intérieure d'environ 500 m²

Certifications visées

Conforme en EV 2016

Commerces

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 89 kWh/m² (1 % sous le niveau NZEB)
- Connexion à un réseau de chauffage urbain performant

Promouvoir l'innovation

- Le supermarché REWE propose un concept innovant de shopping via caméras connectées « Pick & Go »

Stimuler la circularité

- Utilisation d'un maximum de matériaux durables

Soutenir la mobilité douce

- Proximité d'une station de métro

Améliorer le cadre de vie urbain

- Réhabilitation d'un espace commercial obsolète ne répondant plus aux normes du marché
- Zone de livraison fermée (jusqu'alors ouverte) afin de préserver les voisins de la pollution sonore

Certifications visées

Conforme en EV 2016



Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Allemagne

Projet

- 2.900 m² de logements et 1.345 m² de commerces
- 500 m² de toitures végétalisées
- 12 emplacements sécurisés pour vélos
- 4 bornes de recharge pour véhicules électriques (les 15 parkings sont pré-équipés)

Propriétaire

Wehrhahn Estate SA (100% Atenor)

Architectes

MSP Architekten

Début des travaux

T2 2020

Fin des travaux

T3 2023 (commerces)
T3 2023 (résidentiel)

CONSTRUCTION

PULSAR

Premier projet de bureaux d'Atenor à Düsseldorf, Pulsar propose 14.000 m² de bureaux dans un quartier universitaire dynamique en pleine expansion. Afin d'animer la vie du quartier, le rez-de-chaussée accueillera des espaces commerciaux ainsi qu'un centre de fitness.

Le projet est idéalement situé à quelques pas de la station de métro « Heinrichstraße » et de l'intersection dite « Mörsenboicher-Ei ». Grâce à son emplacement privilégié, juste en face de la célèbre tour ARAG, Pulsar jouit d'une remarquable visibilité. Présenté officiellement en octobre 2022 par le maire, Monsieur Keller, à l'occasion du salon EXPO Real (Munich), le projet a suscité des réactions enthousiastes. Le permis de construire définitif, obtenu en décembre 2022, autorisera le démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2023.



Heinrichstraße 169, Düsseldorf, Allemagne

Projet

- 14.000 m² de bureaux
- 580 m² de terrasses vertes et 1.500 m² de jardins intérieurs
- 109 emplacements sécurisés pour vélos
- 75 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

NRW Développement (100% Atenor)

Architectes

HPP Architekten

Début des travaux

T1 2023

Fin des travaux

T4 2024

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Zéro énergie fossile en utilisation (système de pompe à chaleur)
- Performance énergétique attendue : 76 kWh/m² (30% sous le niveau NZEB)
- Refroidissement mécanique et refroidissement naturel nocturne du bâtiment

Promouvoir l'innovation

- Bâtiment « smart ready » : réseau dorsal facilitant la connectivité et le branchement de nouveaux équipements, éclairage utilisant la technologie PoE.

Promouvoir le bien-être des occupants

- Jardin partagé au centre du projet pour un usage collectif destiné à tous les locataires
- Trois grands rooftops

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux solaires (235 m²)

Stimuler la circularité

- Rénovation optimisant la réutilisation des coque et structure existantes
- Résistant à l'épreuve du temps : structure flexible multi-locataires pour une meilleure modularité
- Optimisation des impacts environnementaux des matériaux basés sur leur cycle de vie
- Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- Situé juste en face d'une station de métro
- Comprend des emplacements pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques

Améliorer le cadre de vie urbain

- Espace, longtemps laissé vacant et fermé, réhabilité grâce au nouveau bâtiment et à ses espaces verts de qualité
- Selon les besoins de la communauté, les espaces au rez-de-chaussée sont facilement adaptables à différentes fonctions (centre de fitness, commerces, bureau, ...)

Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne

BREEAM EXCELLENT

WELL Gold

WiredScore : GOLD

CONSTRUCTION

LAKESIDE

Lakeside propose un immeuble de bureaux d’une surface d’environ 26.500 m² répondant aux critères les plus stricts en matière de durabilité. Au-delà des espaces de bureaux, le projet offrira toute une palette de services tels qu’une cantine, un coin café, des emplacements pour vélos ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Lakeside offre un cadre unique au cœur d’un espace vert faisant face à un magnifique lac. Le projet s’inscrit dans le renouveau du quartier universitaire de Varsovie. Afin d’encourager l’utilisation des vélos, les occupants auront à leur disposition des douches, des vestiaires équipés de casiers ainsi que des buanderies.

Le permis de construire a été obtenu le 8 février 2022. Le premier bail a été signé par HPE en octobre 2021 pour une surface approximative de 1.870 m².



Szturmowa 2 (Mokotow District), Varsovie, Pologne



Projet

- 26.500 m² de bureaux et de commodités
- 4.200 m² d’espaces verts et de jardins, 255 m² de terrasses
- 134 emplacements pour vélos
- 16 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

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

Architectes

Grupa 5

Début des travaux

T1 2022

Fin des travaux

T3 2023

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur

- Premier accord de location signé avant obtention du permis



Réduire les émissions

- Performance énergétique prévue : 159 kwh/m² (13 % en-dessous du niveau NZEB)
- Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques



Stimuler la circularité

- Réduction de l’impact environnemental des matériaux par le biais d’une évaluation et d’une optimisation du cycle de vie
- Comprend dans sa conception des matériaux réutilisés
- Récupération des eaux de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir l’innovation

- Application intelligente permettant un meilleur contrôle, et une meilleure vision de la consommation énergétique et des ressources



Promouvoir le bien-être des occupants

- Aménagement d’espaces paysagers extérieurs comestibles, contrôle de la qualité de l’air et de l’eau, etc.



Améliorer le cadre de vie urbain

- Le développement et l’écoconception tiennent compte des conseils d’experts en écologie. Le projet a pour vocation d’augmenter la biodiversité des habitats de la faune et de la flore du site.

Certifications visées



BREEAM OUTSTANDING



WELL Core & Shell: Gold

RENOVATION

UNIVERSITY BUSINESS CENTER II

Situé à côté du projet Lakeside, UBC II consiste en une rénovation majeure de l’immeuble existant dans le but de proposer un immeuble moderne à efficacité énergétique élevée.

Face au lac et situé dans un quartier universitaire dynamique, le projet UBC II a été conservé tel quel jusqu’ici et est actuellement loué à des entreprises de renom tels que Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., DXC Technology et Emerson Process Management. Les travaux de conception en vue d’une rénovation complète progressent, la circularité étant au centre du projet, afin d’offrir des espaces de travail modernes et performants d’un point de vue énergétique.

En 2022, UBC II a ouvert ses portes à la Fondation Ocalenie qui propose des leçons de polonais aux réfugiés ukrainiens.



Szturmowa 2A (Mokotow District), Varsovie, Pologne



Projet

- 20.500 m² de bureaux
- 500 m² d’espaces verts, 1.000 m² de terrasses
- Sont prévus : emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

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

Début des travaux

2024

Fin des travaux

2025

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 98 kwh/m² (75 % en dessous de la consommation actuelle)
- Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain



Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques (300 m²)



Stimuler la circularité

- Réutilisation de la structure existante
- Réduction de l’impact environnemental des matériaux par le biais d’une évaluation et d’une optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM OUTSTANDING



WELL Core & Shell: Gold

CONSTRUCTION

FORT 7

Fort 7 verra le développement d’un nouveau quartier mixte de plus de 200.000 m² sur un site de 14 hectares. Environ 5,5 hectares du site seront consacrés aux bâtiments restaurés de l’ancien fort avec ses douves, avec un hôtel, des immeubles de bureaux, des unités résidentielles, des commerces, une école et des espaces verts.

Situé à proximité de l’aéroport Chopin à Varsovie, Fort 7 jouit d’une excellente accessibilité. Les transports en commun sont à quelques minutes de marche et le site est également relié aux principales voies routières de la ville. Fort 7 s’inscrit pleinement dans le remodelage urbain de Varsovie. La première phase du projet inclut l’hôtel, ainsi que 3 immeubles de bureaux. Les phases finales verront la création de bâtiments commerciaux et résidentiels, dont certains seront alloués à des services privés de location d’appartements. Ce nouveau quartier de la ville offrira des espaces de vie et de travail conviviaux et uniques, ainsi que de nombreux services accessibles à pied. Le 20 septembre 2022, Atenor et Ennismore ont signé un contrat pour accueillir Tribe, un concept hôtelier durable, au sein du projet Fort 7. Tribe représente assurément un atout unique en termes d’expérience de vie et de travail au sein de Fort 7.



Jamesa Gordona Bennetta 12
(Wlochy District),
Varsovie, Pologne

- Projet**
- 112.500 m² de bureaux, 119.700 m² de résidentiel, 12.500 m² pour l’hôtel et 5.300 m² de commerces
 - 4,6 ha d’espaces verts et de jardins
 - 1.250 emplacements sécurisés pour vélos

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

Architectes
JEMS Architekti

Début des travaux
T1 2024

Fin des travaux
2029



Hôtel

HIGHLIGHTS

Optimiser le cycle de création de valeur

- Accord avec Ennismore, avant le début des travaux, pour accueillir un hôtel Tribe

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir le bien-être des occupants

- Terrasses et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires

Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d’un ancien site militaire, y compris une ancienne forteresse
- Les espaces verts occuperont 30 % du terrain

Certifications visées

BREEAM EXCELLENT

Phase 1

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 106 kWh/m² (3 % en dessous du niveau NZEB)

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l’innovation

- Solutions « prop-tech » pour immeuble intelligent

Promouvoir le bien-être des occupants

- Terrasses vertes et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires

Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d’un ancien site militaire, y compris une ancienne forteresse
- Les espaces verts occuperont 30 % du terrain

Certifications visées

BREEAM OUTSTANDING

WELL Gold

WiredScore : Platinum

Phases finales

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue conforme aux exigences de l’UE en matière de taxonomie

Utiliser les énergies renouvelables

- Panneaux photovoltaïques

Soutenir la mobilité douce

- Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir le bien-être des occupants

- Terrasses vertes et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires

Améliorer le cadre de vie urbain

- Revalorisation d’un ancien site militaire, y compris un ancien fort
- Les espaces verts occuperont 30 % du terrain

Certifications visées

BREEAM EXCELLENT

CONSTRUCTION

ARENA BUSINESS CAMPUS

Conçu comme un véritable petit quartier, Arena Business Campus, d’une surface totale de plus de 80.000 m², propose quatre immeubles de bureaux reliés les uns aux autres, ainsi que des espaces commerciaux.

Idéalement situé sur le boulevard Hungária dans le centre de la capitale hongroise, Arena Business Campus bénéficie de la proximité des transports en commun et des commerces. Le projet se distingue par son architecture exceptionnelle et audacieuse. Les bâtiments sont reliés entre eux par des passerelles piétonnes et des allées extérieures. Des piazzas, des aires couvertes et des espaces verts paysagers complètent également le concept. Tout le projet a été étudié pour promouvoir et encourager la collaboration, la créativité et la productivité. Des baux ont été signés avec Emerson, Cargill, Heineken Hungary, Berlin Chemie Menarini Hungary, Skintim, Kulcsparikak Pharmacy, NN et VTS amenant le taux d’occupation à 32,49 %.



Hungária krt,
Budapest, Hongrie

Propriétaire
Hungaria Greens KFT (100% Atenor)

Architectes
Vikar & Lukacs

Début des travaux
2018

Fin des travaux
Bâtiment A : mai 2020
Bâtiments B, C et D : à confirmer

Bâtiment A
— 21.250 m² de bureaux et 2.250 m² de commerces
— 947 m² d’espaces verts et de jardins,
793 m² de terrasses
— 112 emplacements sécurisés pour vélos

HIGHLIGHTS

- Réduire les émissions**
 - Performance énergétique prévue : 105 kwh m²
 - Chauffage urbain
- Stimuler la circularité**
 - Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et eaux grises
 - Refroidisseurs d’eau avec source froide naturelle
- Soutenir la mobilité douce**
 - Emplacements pour vélos
 - Piste cyclable devant le bâtiment donnant accès à toute la ville
- Promouvoir l’innovation**
 - Répartition efficace des surfaces permettant de réduire les espaces à acquérir
 - Configurations plus denses possibles via des techniques avancées
 - Environnement de travail plus sain pour le personnel (absence du syndrome du bâtiment malade - « sick building syndrom »)
 - Éclairage de bureau contrôlé à intensité variable

- Promouvoir le bien-être des occupants**
 - Plantations sélectionnées pour une floraison tout au long de l’année
 - Grandes surfaces vitrées pour favoriser la lumière naturelle
 - Services au rez-de-chaussée accessibles à tous depuis la rue
- Améliorer le cadre de vie urbain**
 - Promenades internes accessibles au public
 - Commodités au rez-de-chaussée accessibles au public



Certifications visées

BREEAM EXCELLENT



Acces4You Gold



Bâtiment B
— 15.250 m² de bureau et 2.000 m² de commerces
— 944 m² d’espaces verts, de jardins et 908 m² de terrasses
— 80 emplacements sécurisés pour vélos

HIGHLIGHTS

- Réduire les émissions**
 - Performance énergétique prévue : 92 kwh/m²
 - Chauffage urbain
- Utiliser les énergies renouvelables**
 - 25 % d’énergie renouvelable avec l’intégration des pompes à air
- Stimuler la circularité**
 - Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et eaux grises
- Soutenir la mobilité douce**
 - Emplacements pour vélos
 - Piste cyclable devant le bâtiment donnant accès à toute la ville
- Promouvoir l’innovation**
 - Une répartition efficace des surfaces permet de réduire les espaces à acquérir
 - Configurations plus denses possibles via des techniques avancées
 - Environnement de travail plus sain pour le personnel (absence du syndrome du bâtiment malade - « sick building syndrom »)
 - Éclairage de bureau contrôlé à intensité variable

- Promouvoir le bien-être des occupants**
 - Plantations sélectionnées pour une floraison tout au long de l’année
 - Grandes surfaces vitrées pour favoriser la lumière naturelle
 - Services au rez-de-chaussée accessibles au public
- Améliorer le cadre de vie urbain**
 - Promenades internes accessibles au public
 - Services au rez-de-chaussée accessibles au public

CONSTRUCTION

BAKERSTREET I

Bakerstreet I, projet désormais complété par Bakerstreet II, proposera des bureaux et des espaces commerciaux de classe « A+ » ainsi qu'un garage souterrain, un jardin intérieur et des terrasses.

Le projet bénéficie d'un emplacement idéal dans le quartier de Buda sud, l'un des quartiers les plus appréciés en raison de la proximité des universités, sa facilité d'accès et ses nombreux espaces verts. L'accessibilité est l'un des principaux atouts de cette zone dynamique. Elle est à présent desservie par la nouvelle ligne de métro n° 4, par un nouveau réseau de tramways et de bus et est directement reliée aux autoroutes M1 et M7. La zone offre également une grande variété de services : centres commerciaux, restaurants, cafés, installations sportives et équipements de loisirs. Le complexe proposera un environnement de travail moderne avec des technologies de pointe, des solutions durables, des jardins verts paysagers ainsi que des terrasses, faisant passer l'expérience humaine au premier plan, tout en protégeant l'environnement.

Le 5 juillet 2022, E.ON Hungária Zrt, la filiale hongroise d'E.ON Group a décidé de transférer ses activités au sein de Bakerstreet I. Dès le second trimestre 2024, E.ON y installera son nouveau siège hongrois sur une surface de 16.185 m².



Hengermalom út 18, Budapest, Hongrie

Projet

- 17.500 m² de bureaux et 2.000 m² de commerces
- 3.700 m² d'espaces verts et 792 m² de terrasses
- 106 emplacements sécurisés pour vélos, 141 bornes de recharges pour véhicules électriques + 141 autres places de parkings prêtes à recevoir des bornes de recharge

Propriétaire

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architectes

Artonic Design

Début des travaux

T2-2021

Fin des travaux

T2-2024 (estimé)

HIGHLIGHTS



Optimiser le cycle de création de valeur

- Le bâtiment est loué avant la fin des travaux de construction



Réduire les émissions

- Performance énergétique prévue : 80 kwh/m² (20% en-dessous du niveau NZEB)
- Connecté au chauffage urbain



Utiliser les énergies renouvelables

- Production d'énergie de refroidissement avec 100 % de thermopompes



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos



Promouvoir l'innovation

- Les eaux souterraines et les eaux de pluie seront utilisées pour l'arrosage des jardins ainsi que pour les toilettes



Promouvoir le bien-être des occupants

- En plus des éléments techniques durables et, dans une large mesure, compatibles avec la certification WELL, le bâtiment disposera de douches, de vestiaires et d'emplacements pour vélos. Entre les 2 phases du projet, un vaste jardin intérieur sera aménagé où les employés pourront faire une pause, voire organiser des réunions si le temps le permet. Les services aux rez-de-chaussée viendront faciliter la vie des occupants.



Améliorer le cadre de vie urbain

- Bakerstreet procurera aux employés un environnement de travail confortable et participera à enrichir la vie de la communauté. Les services et les espaces verts seront ouverts au public, offrant ainsi aux habitants du quartier une ambiance conviviale et dynamique.



Viser le rayonnement international

- European Property Award



Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT

CONSTRUCTION

BAKERSTREET II

En janvier 2021, Atenor a acquis un second terrain dans le district 11 de la capitale hongroise pour étendre son projet Bakerstreet.

Les deux bâtiments Bakerstreet I et II offriront un ensemble harmonieux de bureaux de classe « A+ » afin de répondre aux exigences du marché hongrois.

Bakerstreet II, jouxtant Bakerstreet I, offre de facto une localisation et une accessibilité similaires. Un parking souterrain à quatre niveaux, de grands espaces verts dans un jardin paysager intérieur, des commerces au rez-de-chaussée et de nombreuses terrasses valoriseront le projet afin d'offrir un environnement de travail moderne répondant aux normes les plus élevées en termes d'environnement et de confort.

Le permis de construire a été obtenu le 17 mai 2022. Les travaux archéologiques ont pris fin en décembre 2022.



Hengermalom út 18, Budapest, Hongrie

Projet

- 27.000 m² de bureaux et 2.500 m² de commerces
- 2.594 m² d'espaces verts et 2.064 m² de terrasses
- 132 emplacements sécurisés pour vélos, 403 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architectes

Artonic Design

Début des travaux

A confirmer

Fin des travaux

A confirmer

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique prévue : 80 kwh/m² (20 % en-dessous du niveau NZEB)
- Raccordement au chauffage urbain



Stimuler la circularité

- Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos



Promouvoir l'innovation

- Les eaux souterraines et les eaux de pluie seront utilisées pour l'arrosage des jardins et les toilettes



Promouvoir le bien-être des occupants

- En plus des éléments techniques durables et, dans une large mesure, compatibles avec la certification WELL, le bâtiment disposera de douches, de vestiaires et d'emplacements pour vélos. Entre les 2 phases du projet, un vaste jardin intérieur sera aménagé où les employés pourront faire une pause, voire organiser des réunions si le temps le permet. Les services aux rez-de-chaussée viendront faciliter la vie des occupants.



Améliorer le cadre de vie urbain

- Bakerstreet procurera aux employés un environnement de travail confortable et participera à enrichir la vie de la communauté. Les services et les espaces verts seront ouverts au public, offrant ainsi aux habitants du quartier une ambiance conviviale et dynamique.



Viser le rayonnement international

- European Property Award



Certifications visées

Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT

CONSTRUCTION

ROSEVILLE

Situé à Óbuda, à proximité de Rózsadomb, la zone la plus prestigieuse de Budapest, Roseville propose 15.000 m² d’espaces de bureaux de classe « A+ » sur quatre étages et des commerces au rez-de-chaussée. Le projet comprend des terrasses, ainsi qu’un garage souterrain donnant sur un vaste jardin intérieur.

Facile d’accès via les transports en commun et par les routes environnantes, Roseville offrira à ses occupants des espaces de travail spacieux, lumineux et confortables équipés des technologies les plus récentes. Les nombreux services à disposition au rez-de-chaussée et dans le voisinage immédiat dynamiseront le projet et amélioreront le confort des occupants.

Roseville vise la certification BREEAM « Excellent » et est en totale conformité avec les critères d’Access4You. Le label Access4You garantit que le projet offre des solutions facilitant le confort et l’accès des personnes à mobilité réduite et à besoins spécifiques.

Le premier bail a été signé le 25 novembre 2022 avec Veeva Systems Hungary pour une surface de 2.510 m². L’intérêt des investisseurs continue de croître.



Rue Becsi 68-84, Budapest, Hongrie

Projet

- 12.050 m² de bureaux et 4.150 m² de commerces
- 668 m² d’espaces verts, 304 m² de terrasses
- 152 emplacements sécurisés pour vélos, 2x4 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Bécsi Greens KFT (100% Atenor)

Architectes

Artonic Design

Début des travaux

T2 2020

Fin des travaux

T1 2023

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique prévue : 78 kwh/m² (22 % en-dessous du niveau NZEB)
- Chauffage urbain
- Thermopompes



Utiliser les énergies renouvelables

- Thermopompes



Stimuler la circularité

- Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et de drainage
- Refroidisseurs d’eau avec source froide naturelle



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques
- Grâce à la construction de Kecske köz, de nouveaux emplacements pour vélos seront installés à des fins d’usage public



Promouvoir l’innovation

- Une configuration plus dense est possible en raison de capacités techniques de tout premier plan
- Éclairage de bureau contrôlé à intensité variable



Promouvoir le bien-être des occupants

- Terrasses prévues à chaque étage
- Plantations soigneusement sélectionnées pour les espaces verts des terrasses
- Vitrage spécial optimisé en termes de chaleur et d’émission lumineuse afin de s’adapter aux variations saisonnières avec des paramètres acoustiques élevés
- Commodités à l’étage accessibles à tous



Améliorer le cadre de vie urbain

- La construction de la nouvelle route a été réalisée au cours du projet en prévoyant de nouveaux espaces de stationnement, des emplacements pour vélos et des espaces verts à la disposition du public
- Les allées reliant les bâtiments sont ouvertes au public
- Commodités à l’étage accessibles à tous



Viser le rayonnement international

European Property Award



Certifications visées

BREEAM EXCELLENT



Access4You Gold

CONSTRUCTION

LAKE 11 HOME&PARK

Situé au cœur d’un parc et en bord de lac, LAKE 11 Home&Park, proposera 900 appartements à consommation zéro d’énergie fossile et des commerces sur 8,2 hectares d’espaces verts.

Le projet a été lancé à l’automne 2021 et depuis, suscite un intérêt considérable. Il sera développé en plusieurs phases. Les permis de la première phase ont été obtenus en avril 2022 ; la commercialisation des appartements bat son plein.

Le complexe Lake 11 Home&Park est situé dans le sud-ouest de Budapest (Buda sud), dans le District XI, l’un des quartiers résidentiels les plus populaires de la capitale hongroise. Il profite d’excellentes liaisons aux routes internationales et locales et est situé à proximité d’arrêts de tramways de bus.

Le complexe Lake 11 Home&Park proposera également de nombreuses commodités telles que des parcs, une aire de jeu, une garderie, un centre médical, des allées de promenade et des espaces de détente.

Avec UP-site Bucharest (Roumanie), Lake 11 Home&Park est le second projet résidentiel développé par Atenor en Europe centrale.



Kőérberek, District 11, Budapest, Hongrie

Projet

- 107.000 m² de résidentiel (= 900 appartements avec terrasses) et 4.300 m² de commerces
- 39.500 m² d’espaces verts
- 1.000 emplacements sécurisés pour vélos, 350 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Lake Greens Ltd. (100 % Atenor)

Architectes

Vikár és Lukács Architects, Demeter Design Studio et Coldefy, Artonic Design, Studio’100

Début des travaux

T1 2022

Fin des travaux

T4 2027

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique prévue : 66 kwh/m² (34 % en-dessous du niveau NZEB)
- Thermopompes géothermiques pour le chauffage et le refroidissement.
- La chaleur se diffuse via un système TAB (Thermally Activated Building System) et le chauffage au sol



Utiliser les énergies renouvelables

- Énergie géothermique pour le chauffage - le refroidissement, ainsi que pour la consommation d’eau chaude



Stimuler la circularité

- Récupération des eaux de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir le bien-être des occupants

- Les fenêtres sont protégées par des stores extérieurs et par un vitrage spécial qui est optimisé en termes de chaleur et d’émission lumineuse afin de s’adapter aux variations saisonnières.



Améliorer le cadre de vie urbain

- Les bâtiments sont entourés d’espaces verts et disposent de rooftops verdurisés
- Le projet offre toute une série de services dans les espaces publics : centre médical, garderie, allées de promenade, zone de détente, mobilier d’extérieur, aire de jeu et parcs
- La revitalisation du lac Kána fait partie du projet



Certifications visées

BREEAM EXCELLENT

CONSTRUCTION

@EXPO

@Expo est un complexe composé de trois immeubles totalisant environ 54.770 m² de bureaux et d’espaces commerciaux disponibles à la location.

Le projet est situé à côté du Parc des Expositions de Bucarest, qui sera bientôt relié à la toute nouvelle ligne 6 du Métro de Bucarest et qui bénéficie déjà d’une excellente connectivité avec les transports publics. Deux bâtiments ont été achevés en 2022 tandis que le troisième, un immeuble de grande hauteur, devrait être achevé au cours du premier trimestre de 2023. Les immeubles de bureaux finalisés sont loués à des locataires de renom, tels que Deutsche Telekom et GameLof. Le 28 décembre 2022, une promesse bilatérale d’achat et de vente a été conclue avec le Groupe Adventum concernant la vente de NOR Real Estate SRL, filiale d’Atenor et propriétaire d’@Expo. Cette promesse est liée à la condition suspensive de la signature, avant la fin du premier trimestre 2023, d’un contrat d’achat d’actions.



Avenue Expozitiei,
Bucarest,
Roumanie

Projet

- 53.820 m² de bureaux et 950 m² de commerces
- 1.552 m² d’espaces verts
- 250 emplacements pour vélos et 24 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

NOR Real Estate SRL (100 % Atenor)

Architectes

Blue Project

Tour A

- 31.200 m² de bureaux et 950 m² de commerces

Début des travaux

T3 2021

Fin des travaux

T2 2023

Tours B1 et B2

- 22.620 m² de bureaux

Début des travaux

T1 2020

Fin des travaux

T2 2022

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue :
 - Tour A : 91,15 kWh/m² par an
 - Tours B1 et B2 : 97 kWh/m² (28 % en dessous du niveau NZEB)
- Thermopompes
- Performances énergétiques élevées compte tenu des systèmes intégrés au bâtiment, par exemple des plafonds rayonnants actifs (réduisant d’environ 25 % la demande en énergie), des équipements de refroidissement dotés de la technologie la plus récente, éclairage LED, des parois moulées actives utilisant le transfert de la chaleur au sol



Utiliser les énergies renouvelables

- Echange de chaleur géothermique



Stimuler la circularité

- Réduction de l’impact environnemental des matériaux par le biais d’une évaluation et d’une optimisation du cycle de vie
- Intégration de matériaux réutilisés dans la conception
- Récupération des eaux de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir le bien-être des occupants

- Certification WELL : score élevé

Certifications visées



BREEAM OUTSTANDING



WELL Core & Shell: Platinum

CONSTRUCTION

UP-SITE BUCHAREST

UP-site Bucharest est le premier projet résidentiel d’Atenor en Roumanie. Deux tours de respectivement 25 et 12 étages sont combinées de manière harmonieuse pour offrir 270 appartements ainsi que d’une vaste gamme de services et équipements.

Situé le long de la Calea Floreasca, le site est à dix minutes à pied des stations de bus, de tramway et de métro. Ce quartier dynamique compte de nombreuses galeries commerciales, des cafés, des restaurants et une vaste gamme de boutiques.

Conçu pour le confort et le bien-être de ses occupants, UP-site Bucharest propose de nombreux équipements comme un centre de fitness, une piscine, de grands espaces verts intérieurs, un garage souterrain et des emplacements pour vélos.

80 % du projet ont déjà été vendus, la commercialisation suit son cours.



Calea Floreasca,
Bucarest,
Roumanie

Projet

- 29.300 m² de résidentiel et 1.950 m² de commerces
- 3.253 m² d’espaces verts et de jardins, 330 m² de terrasses
- Local à vélos de 37 m² au rez-de-chaussée (pour 60 vélos), 21 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

NOR Residential SRL (100 % Atenor)

Architectes

Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos

Début des travaux

T2 2021

Fin des travaux

T1 2024

HIGHLIGHTS



Réduire les émissions

- Performance énergétique attendue : 90 kWh/m² (3 % en dessous du niveau NZEB)
- Performances énergétiques élevées compte tenu des systèmes intégrés au bâtiment comme l’air frais traité, l’efficacité thermique, les fenêtres sur toute la hauteur, les équipements de refroidissement dotés de la technologie la plus récente, l’éclairage LED dans les parties communes



Stimuler la circularité

- Réduction de l’impact environnemental des matériaux par le biais d’une évaluation et d’une optimisation du cycle de vie
- Récupération des eaux de pluie



Soutenir la mobilité douce

- Connexion aux transports en commun
- Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir le bien-être des occupants

- Espaces verts, y compris un toit vert accessible.

Certifications visées



BREEAM EXCELLENT

RENOVATION

10 NEW BRIDGE STREET (10 NBS)

10 NBS, anciennement dénommé « Fleet House » est le projet inaugural d’Atenor au Royaume-Uni. Il consiste en une rénovation profonde et une extension d’immeuble de bureaux construit dans les années ’60.

Idéalement situé dans la Cité de Londres, le projet est tout proche des nœuds de transport majeurs tels que la gare de Blackfriars, City Thameslink, Farringdon et la « Super autoroute cyclable » (« Cycle Super-highway »). 10 NBS conservera 72 % de la structure existante du bâtiment et offrira des espaces de travail durables, flexibles et adaptés aux « NoW » (New Ways of Working). Les occupants profiteront, en outre, de 4 belles terrasses sur le toit offrant une vue imprenable sur la cathédrale Saint-Paul. Sa conception a été confiée au cabinet d’architectes renommé HOK. Situé dans une zone historique de Londres, le bâtiment sera soigneusement assorti aux immeubles avoisinants en termes de traitement et de couleur de façade. Les grandes baies vitrées laisseront entrer un maximum de lumière dans les bureaux et dans le vaste hall du rez-de-chaussée. Grâce, à l’élévation du bâtiment ainsi qu’aux futures plantations, 10 NBS offrira la seule façade végétalisée du quartier. Différents équipements publics sont prévus, notamment une nouvelle voie piétonne reliant Bride Lane à Bridewell Place, un mur destiné aux artistes, un bar à jus et un pub totalement repensé (370 m²) au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol. La demande de permis a été déposée le 7 juillet 2022. Le permis a été délivré par le Comité d’urbanisme (Planning Committee) le 31 janvier 2023.



- Projet**
- 6.000 m² de bureaux et 1.700 m² d’espaces commerciaux
 - Terrasses aux 4, 6 et 7^{èmes} étages et en rooftop
 - 120 emplacements sécurisés pour vélos

Propriétaire
Fleet House Development Ltd
(100% Atenor)

Architectes
HOK

Début des travaux
T1 2023

Fin des travaux
T1 2025

HIGHLIGHTS



- Réduire les émissions**
- Performance énergétique attendue : 132 kWh/m² (consommation 35 % inférieure aux valeurs actuelles)
 - Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain dans le quartier
 - Façade conçue pour s’adapter à l’ensoleillement aux différents moments de la journée.



- Utiliser les énergies renouvelables**
- Panneaux solaires (11 m²)



- Stimuler la circularité**
- Stratégie de rénovation plutôt que de démolition, avec 72 % de la structure conservée
 - Faible empreinte carbone
 - Dans la fourchette des objectifs de verdissement urbain de la City of London.



- Soutenir la mobilité douce**
- Emplacements pour vélos tant pour les occupants que pour les visiteurs



- Promouvoir l’innovation**
- Stratégie de services sur site avec notamment de nouvelles liaisons piétonnes.
 - Emplacements pour vélos courte et longue durée afin de mettre à profit la proximité de la ‘Super autoroute cyclable’ et de favoriser les moyens de transport plus sains.
 - Animation des bords de rue (‘frontages’) sur les 4 côtés



- Promouvoir le bien-être des occupants**
- Façades intégrant des zones végétalisées
 - Hôtel à abeilles urbaines sur les toits (sous réserve)
 - 4 terrasses/jardins sur toit, uniques et accessibles aux occupants de l’immeuble



- Améliorer le cadre de vie urbain**
- Protéger et améliorer l’écologie et la biodiversité sur site, avec pour objectif un « Urban Greening Factor » de minimum 0,3

Certifications visées



Alignement à la taxonomie européenne



BREEAM EXCELLENT



WELL Core & Shell: Gold+

IMMEUBLES DE PLACEMENT

NYSDAM CAMPUS

Les immeubles de bureaux du Nysdam Campus sont nichés au cœur du Brabant wallon, dans un somptueux écrin de verdure situé non loin du Château de La Hulpe et du Domaine Solvay.

Le campus de 15.600 m² est constitué de 2 ailes de 6 et 7 étages qui surplombent un rez-de-chaussée commun.

Le siège social ainsi que les équipes d’Atenor y sont installés depuis une vingtaine d’années sur plusieurs étages. En 2023, Atenor a investi un plateau supplémentaire repensé et adapté au NWoW (New Way of working) afin d’y loger l’équipe en charge des projets belges. La réception centrale a récemment été réinventée afin de répondre aux nouvelles exigences des entreprises (bubbles, espaces partagés, ...). « BUZZYNEST » y occupe toujours le rez-de-chaussée aménagé en un vaste espace de co-working. Cet incubateur d’entreprises apporte aide et conseils aux jeunes start-up qui se lancent dans le secteur digital. Les bureaux accueillent également d’autres locataires de renom tels que BDO, Imerys, Stantec, Taktik, Temenos, Unified Post et West Avenue. Depuis les derniers réaménagements, le taux de location frôle les 100%. D’autre part, dans le cadre de son engagement social et de son soutien au développement local et aux petites entreprises, le Nysdam Campus continue à accueillir l’expérience K-BANE. De petits chalets sont mis à la disposition de chefs afin d’allier gastronomie et reconnexion à la nature. Le campus, ayant fêté ses 27 ans, fait actuellement l’objet d’une étude énergétique destinée à réduire sa consommation. Sont au programme : la mobilité verte, la rénovation du toit et des techniques primaires ainsi que l’installation de panneaux solaires. Le campus constitue donc un excellent laboratoire pour l’introduction de technologies et d’innovations dans le cadre de la rénovation croissante des projets d’Atenor. En 2022, le campus Nysdam a été transféré de la rubrique « Stock » vers la rubrique « Immeubles de placement ». Cet immeuble est actuellement en gestion et génère des revenus locatifs.



Avenue Reine Astrid 92
La Hulpe, Belgique

- Ensemble de bureaux de 15.600 m²
- Logé dans une réserve naturelle Natagora
- Implantation de ruches sur le site

Propriétaire
Hexaten SA (100% Atenor)

HIGHLIGHTS



- Réduire les émissions**
- Réduction de la consommation d’énergie grâce à l’optimisation du système de gestion de l’immeuble



- Soutenir la mobilité douce**
- Accord avec le TEC (Société de Transports en Commun) pour intégrer le Nysdam sur la ligne de et vers la gare de La Hulpe



- Promouvoir l’innovation**
- Intégration d’un co-working



- Promouvoir le bien-être des occupants**
- Création d’une communauté entre les divers locataires à travers diverses animations
 - Foodtrucks



- Améliorer le cadre de vie urbain**
- Installation de ruches sur le site

ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2022

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 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.

Laurent Jaquemart
pour Value Add Consulting SRL
Directeur Financier

Stéphane Sonnevill SA
Administrateur Délégué



SOMMAIRE

Rapport de gestion	149	Note 16 : Stocks	186
Etat consolidé du résultat global	154	Note 17 : Actifs financiers courants et non courants	187
Etat consolidé de la situation financière	155	Note 18 : Autres actifs courants et non courants	190
Etat consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)	156	Note 19 : Impôts différés actifs et passifs	190
État consolidé des variations des capitaux propres	157	Note 20 : Provisions	191
Notes relatives aux états financiers consolidés	158	Note 21 : Passifs financiers courants et non courants	192
Note 1 : Principales méthodes comptables	158	Note 22 : Autres passifs courants et non courants	199
Note 2 : Gestion des risques	168	Note 23 : Avantages du personnel	199
Note 3 : Information sectorielle	172	Note 24 : IFRS 15 : informations	202
Note 4 : Résultats opérationnels	174	Note 25 : Passifs éventuels et litiges	202
Note 5 : Frais de personnel	175	Note 26 : Événements postérieurs à la date de clôture	202
Note 6 : Autres charges opérationnelles	175	Note 27 : Droits et engagements	203
Note 7 : Résultats financiers	176	Note 28 : Participations	204
Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	177	Note 29 : Honoraires du Commissaire	205
Note 9 : Résultat et dividende par action	178		
Note 10 : Capital	179	Déclaration des représentants d'Atenor	206
Note 11 : Autres immobilisations incorporelles	180	Rapport du Commissaire	207
Note 12 : Immobilisations corporelles	181	Comptes statutaires d'Atenor SA	211
Note 13 : Immeubles de placement	182	Règles d'évaluation	212
Note 14 : Participations mises en équivalence	183	Renseignements généraux	
Note 15 : Parties liées	185		

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
N° d'Entreprise: TVA BE 0403 209 303
RPM Brabant Wallon
Courriel: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 28 avril 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 112 exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2022 s'élève à -0,84 million d'euros, à comparer à 38,07 millions d'euros en 2021.

PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2022 s'établissent à 41,01 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Twist) pour un total de € 18,17 millions d'euros, (b) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,37 M), (c) les revenus complémentaires issus de la vente en 2021 de l'immeuble Vaci Greens E (€ 1,77 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Nysdam (La Hulpe), Astro 23 (Bruxelles), Arena Business Campus A (Budapest), @Expo (Bucarest) et UBC II (Varsovie) totalisant 4,74 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 21,28 M) comprennent principalement le résultat de la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) et de refacturations d'aménagements locatifs des projets cédés Vaci Greens E et Buzz (€ 3,87 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 19,46 millions d'euros contre 64,16 millions d'euros en 2021. Il est majoritairement influencé par le résultat de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 3,22 M), des résultats sur des immeubles de bureaux prévendus Au Fil des Grands Prés et vendus Vaci Greens et Buzz (€ 6,22 M), la revalorisation de l'immeuble Nysdam suite au reclassement en immeuble de placement (€ 5,92 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles Nysdam, Astro 23, Cloche d'Or, @Expo et Arena Business Campus A (total de € 2,83 M). Les autres charges diverses non activables (précomptes immobiliers, frais de personnel, amortissements, ... ; € -12,61 M) complètent le résultat opérationnel.

Le résultat financier net s'établit à -16,17 millions d'euros contre -11,90 millions d'euros en 2021. L'augmentation des charges financières nettes (€ 5,08 M par rapport à 2021) s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (+€ 125,05 M par rapport à 2021) couplée à la légère baisse des activations (IAS 23 ; € -0,19 M comparé à 2021) liées aux développements en cours.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à -1,36 million d'euros (contre € -11,88 M en 2021). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets City Dox et Twist (total de € -1,08 M).

Tenant compte de ce qui précède, le résultat net part de groupe de l'exercice s'élève donc à -0,84 million d'euros comparé à 38,07 millions d'euros en 2021.

BILAN CONSOLIDÉ

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 273,62 millions d'euros (contre 301,04 millions d'euros au 31 décembre 2021) soit 21,45 % du total bilantaire en baisse de 27,42 millions d'euros comparé au 31 décembre 2021 notamment suite au paiement des dividendes et aux écarts de conversion.

Au 31 décembre 2022, l'endettement consolidé net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 867,48 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 742,43 millions d'euros au 31 décembre 2021. Pour rappel, Atenor a émis, en avril 2022, un emprunt obligataire à 6 ans de type « Green » d'un montant de € 55 M.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 533,68 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 358,96 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 25,17 millions d'euros contre 92,12 millions d'euros à fin 2021.

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 962,41 millions d'euros,

en augmentation de 29,42 millions d’euros par rapport au 31 décembre 2021 (932,99 millions d’euros).

Cette variation nette résulte principalement :

- des « dépenses capitalisées » et « entrées du périmètre » qui enregistrent, d’une part, les acquisitions des projets 10 NBS (Londres), Astro 23 (Bruxelles), Campo Grande et Oriente (Lisbonne) pour un total de 48,31 millions d’euros et d’autre part, la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Pulsar (Düsseldorf), Well’Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 160,32 millions d’euros ;
- des « cessions de l’exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d’appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d’immeubles de bureaux Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 25,45 millions d’euros ;
- des « sorties de périmètre » relatives au stock du projet Cloche d’Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d’Or Development (€ 135,91 M) ;
- des transferts de catégories, pour l’essentiel eu égard à l’immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,40 millions d’euros (voir note 9) ;
- de l’activation des coûts d’emprunt à hauteur de 6,24 millions d’euros ; et
- de l’impact de la variation des taux de change, principalement l’effet défavorable du forint hongrois (10,84 millions d’euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres.

POLITIQUE DE FINANCEMENT

Atenor poursuit une politique financière visant le financement durable des projets en développement d’une part et, d’autre part, la diversification de ses sources de financement. La dernière émission obligataire à 6 ans répond aux critères ambitieux de financements durables d’Atenor (Green Retail Bond d’un montant de € 55 M émis le 5 avril 2022 émis dans le cadre du programme Green EMTN).

Atenor fait appel tant au marché des investisseurs institutionnels qu’au marché bancaire. Depuis de nombreuses années, l’expérience immobilière et financière acquise dans les différentes capitales européennes permet à Atenor de solliciter des banques locales et européennes en vue du financement durable des projets à développer. Le « verdissement » de

l’endettement bancaire est à l’œuvre : à cet égard, nous avons conclu en France le financement du projet Victor Hugo 186 avec la Banque Populaire Rives de Paris.

Dans le cadre de son Green Finance Framework (GFF), Atenor continuera l’utilisation de sa ligne Green EMTN et de ses lignes CP & MTN tant en Belgique qu’en France. Atenor continuera à traiter des propositions (reverse inquiries) provenant d’investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Le taux d’intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d’Atenor s’est établi à 2,58% (vs 2,40% en 2021).

ACTIONS PROPRES

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l’exercice 2022 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d’actions de la société. Au 31 décembre 2022, 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 2021). Ces actions visent à servir les plans d’options sur actions (2018 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d’Atenor.

PROJETS EN PORTEFEUILLE

A la suite des dernières transactions survenues en 2022, le portefeuille totalise 35 projets répartis dans 10 pays pour une surface d’environ 1.300.000 m².

Toutes les acquisitions ont été réalisées dans le cadre de notre plan de croissance internationale, en veillant tout particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité et de certification.

Afin de favoriser la compréhension de notre activité et d’en suivre l’évolution, nous donnons les commentaires pertinents à relever en ce qui concerne les activités en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

APERÇU GÉNÉRAL DU NIVEAU D’ACTIVITÉ

Les surfaces mentionnées ci-après s’entendent comme brutes (hors-sol) et tiennent uniquement compte de la quote-part d’Atenor au 31.12.2022.



Acquisitions : A Bruxelles, Atenor a acheté le projet Astro 23, ancien siège de la banque Nagelmackers, en vue de procéder à sa totale rénovation et d’y incorporer une vingtaine de logements (10.250 m²). En septembre, Atenor a également acquis 2 nouveaux projets à Lisbonne (Portugal) : (1) la société MULTI39 disposant d’un permis de construire pour le développement de 14.900 m² de bureaux et 450 m² de commerce et (2) un projet situé face à la Gare de Oriente qui prévoit la construction d’un bâtiment mixte de bureaux (6.800 m²) et de commerces (1.800 m²). En fin d’année, Atenor a également remporté un concours portant sur le développement du Lot 48 à Belval, en partenariat avec la société Arhs Developments (3.800 m², part Atenor). Ces acquisitions s’inscrivent dans le plan de croissance internationale, visant à élever le niveau d’activité dans chaque pays tout en réduisant la durée moyenne de développement des projets.

Dépôt de demande de permis d’urbanisme : Les demandes de permis pour plusieurs projets majeurs ont été introduites conformément aux objectifs : Bruxelles, Luxembourg, Budapest, Londres.

D’une manière générale, la durée moyenne de développement du portefeuille a diminué en 2022.

Obtention de permis d’urbanisme : La baisse de la superficie en 2022 vs 2021 provient de quelques délais administratifs constatés au 31 décembre 2022, sans conséquence sur le développement des projets concernés. Notamment, le permis à Londres (10 NBS) qui a été obtenu début 2023.

Lancement de construction : Le lancement des constructions a été tempéré en 2022 par les circonstances de marché. Nous avons privilégié le lancement des constructions pour les projets totalement ou partiellement loués/vendus ou dans les marchés affichant un déséquilibre important entre l’offre et la demande. Il en a été ainsi pour les constructions de logements (City Dox à Bruxelles et Lake 11 Home&Park à Budapest) et Well’be à Lisbonne.

Location : Les locations à Luxembourg (Cloche d’Or, 34.000 m²), Budapest (Bakerstreet, 17.500 m²) et Varsovie (Fort 7, hôtel 14.000 m²) ont été les plus marquantes de l’exercice. Ces locations confirment le grand dynamisme du marché « après Covid » dans lequel nos hypothèses de travail se trouvent confortées.

Cession : Comme expliqué ci-après, le secteur immobilier a été impacté par la hausse soudaine des taux d’intérêt au cours de l’été 2022. L’investissement dans le secteur du bureau a connu un net ralentissement entraînant le report des cessions envisagées. En dépit de ces circonstances, nos ventes en résidentiel ont été

excellentes, poussées par la vente d’un bloc de 178 logements du projet City Dox à Bruxelles, et le succès commercial du projet haut de gamme UP-Site à Bucarest.

Une politique de durabilité ambitieuse et cohérente basée sur les critères ESG et mise en œuvre concrètement par l’Archilab, Think Tank d’ATENOR.

Les 4 axes de la politique de durabilité d’ATENOR sont repris dans le Sustainability Report 2022 :

- La résilience économique
- La contribution environnementale
- L’impact social
- La gouvernance élargie.

Cette politique de durabilité a été mise en place au sein du think tank d’Atenor, Archilab, qui en assure la mise en œuvre et la cohérence. Elle couvre notamment les critères **ESG**, références incontournables du monde financier.

Le rapport financier 2022 exposera les métrics retenus par Atenor pour évaluer sa position et son évolution en termes de durabilité. Atenor se place ainsi en précurseur par rapport aux recommandations du CSRD.

Ces critères illustrent également de manière concrète certains points qui ont contribué à l’obtention du plus haut score de 5 étoiles sur 5 attribuées par le **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), organisme international évaluant les performances Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les informations relatives à l’utilisation d’instruments financiers dérivés sont données dans le rapport financier annuel.

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 2022 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 € 37.288.389,97 (contre € 68.354.561,94 en 2021).

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2022 s’explique principalement par la perception de dividendes (Immobilière de la Petite Ile, Rest Island et Atenor Luxembourg), le boni de liquidation d’Atenor Group Central Europe, la plus-value réalisée lors de la cession de 50% de Cloche d’Or Development ainsi que la prise en charge des frais généraux, des frais de structure et des charges financières liées principalement aux emprunts obligataires et aux programmes CP/MTN et EMTN.

Votre Conseil vous propose d’approuver les comptes annuels au 31 décembre 2022 et d’affecter le bénéfice social de l’exercice d’ATENOR SA comme suit :

Bénéfice de l’exercice	€ 37.288.389,97
Bénéfice reporté de l’exercice précédent	€ 127.769.259,87
Bénéfice à affecter	€ 165.057.649,84
Tantièmes	€ 410.000,00
Affectation à la réserve légale	€ -
Affectation à la réserve pour actions propres	€ -
Rémunération du capital	€ 18.793.716,15
Bénéfice à reporter	€ 145.853.933,69

PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d’Administration proposera à l’Assemblée Générale du 28 avril 2023 le versement, au titre de l’exercice 2022, d’un dividende brut de 2,67 euros par action (en hausse de 5% par rapport à 2021), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,87 euro par titre, sous la forme d’un dividende optionnel

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

- Date de détachement : 3 mai 2023
- Date de l’arrêté : 4 mai 2023
- Date de paiement : 30 mai 2023

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D’ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d’entreprise comprenant, entre autres, le rapport de rémunération, la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires, référence est faite au corporate governance statement.

Elle fait partie intégrante du présent rapport de gestion et est également reprise dans son entièreté dans le rapport annuel.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Aucun événement important depuis le 31 décembre 2022 n’est à signaler.

PERSPECTIVES POUR L’ENSEMBLE DE L’EXERCICE 2023

Après la crise Covid en 2020, qui a ralenti les phases d’obtention de permis et de location de bureaux, après la perturbation de la chaine d’approvisionnement et la hausse des coûts de matériaux qui ont entamé le lancement des constructions, l’année 2022 a été marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine entraînant la crise énergétique, le retour de l’inflation et une hausse subite des taux au cours de l’été. Cette situation macroéconomique a plongé les investisseurs dans un mode « wait & see ».

Nous constatons que ce climat d’incertitude persiste en ce début d’année 2023.

Dans ces conditions, et compte tenu de la spécificité de notre métier de développeur, il est prématuré de donner une guidance pour les résultats 2023. Néanmoins, sur base de l’évolution du portefeuille des projets et de leur positionnement en termes ESG, nous prévoyons, d’ici fin 2025 la réalisation d’une marge brute de l’ordre de € 300 millions, correspondant à la cession d’approximativement 475.000 m² de bureaux et 2.000 appartements. La persistance du climat d’incertitude macro-économique ne nous permet pas de préciser à ce stade le calendrier de réalisation de la marge brute projetée.

Le portefeuille a fortement évolué en 2022 en termes de maturité sur le cycle de création de valeur. La durée moyenne pondérée restante (fonction bureau/résidentiel et tous pays confondus) de développement des projets en portefeuille était au 31.12.2022 de 3 ans comparée à 4,03 au 31.12.2021. Le portefeuille dans son ensemble et chaque projet en particulier s’est donc rapproché au cours des dernières années du momentum de réalisation de la valeur créée.

En outre, nous continuons de constater, sur tous les marchés, l’émergence des critères ESG dans les décisions des locataires et des investisseurs en bureau ainsi que l’importance des indicateurs de consommation énergétiques dans le résidentiel.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le secteur immobilier a été impacté par la hausse subite des taux d’intérêt au cours de l’été 2022. L’aboutissement de la création de valeur pour un développeur immobilier est la vente de ses projets à des investisseurs. La guerre en Ukraine et ses conséquences économiques directes et indirectes ont entraîné un climat d’incertitude parmi les investisseurs et particulièrement les investisseurs en immobilier. L’attitude attentiste des investisseurs constatée depuis fin 2022 se poursuit en ce début 2023. Pour Atenor, plusieurs cessions de projets ont été post-posées, entraînant un report de résultats et temporairement une hausse du degré d’endettement. 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 2022, 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 2022.
- Le Conseil d’Administration vous propose de nommer Monsieur John Penning au poste d’Administrateur en remplacement de Luxempart Management SRL représentée par John Penning, démissionnaire à la date de la prochaine Assemblée Générale. Ce mandat d’une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l’issue de l’Assemblée Générale des Actionnaires de 24 avril 2026.
- Sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil vous propose de renouveler le mandat d’Administrateur non indépendant de la SRL Sogestra représentée par Madame Nadine Lemaitre. Ce mandat d’un an pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l’issue de l’Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2024.
- Sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil vous propose de nommer Trionna SRL représentée par Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu en qualité d’administrateur indépendant. Ce mandat d’une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l’issue de l’Assemblée Générale des Actionnaires du 24 avril 2026. La qualité d’administrateur indépendant est octroyée au motif que la société satisfait aux critères définis par l’Article 7:87 du Code des sociétés et Associations.

La Hulpe, le 9 mars 2023
Pour le Conseil d’Administration.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'EUR	Notes	2022	2021
Produits des activités ordinaires	3 & 4	41 008	174 118
Chiffre d'affaires		34 991	168 068
Produits locatifs des immeubles		6 017	6 050
Autres produits opérationnels	3 & 4	21 278	23 214
Résultat sur cession d'actifs financiers		13 091	4 505
Autres produits opérationnels		8 188	18 703
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-1	6
Charges opérationnelles (-)	3 & 4	-42 823	-133 169
Matières premières et consommables utilisés (-)		-155 462	-361 163
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		173 229	314 708
Frais de personnel (-)	5	-5 430	-4 776
Dotations aux amortissements (-)		-869	-788
Ajustements de valeur (-)		5 345	-204
Autres charges opérationnelles (-)	6	-59 636	-80 946
RÉSULTAT OPERATIONNEL - EBIT	3 & 4	19 463	64 163
Charges financières (-)	7	-18 555	-13 478
Produits financiers	7	2 386	1 576
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-3 016	-2 480
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		278	49 781
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	8	-1 357	-11 880
RÉSULTAT APRES IMPÔTS		-1 079	37 901
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-1 079	37 901
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-236	-168
Résultat Part de Groupe		-843	38 069
RESULTAT PAR ACTION (En EUR)	Notes	2022	2021
Nombre total d'actions émises	9	7 038 845	7 038 845
dont actions propres		313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6 725 086	6 724 981
Résultat de base par action	9	-0,13	5,66
Résultat dilué par action	9	-0,13	5,66
Proposition de dividende brut par action	9	2,67	2,54

Autres éléments du résultat global	Notes	2022	2021
Résultat Part de Groupe		-843	38 069
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel	23	667	-168
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		-10 489	18 705
Couverture de flux de trésorerie	21	554	183
Résultat global total du groupe		-10 111	56 789
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-236	-168

ETAT CONSOLIDE
DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS

En milliers d'EUR	Notes	31.12.2022	31.12.2021
ACTIFS NON COURANTS		237 510	163 092
Immobilisations corporelles	12	8 981	4 480
Immeubles de placement	13	21 482	
Immobilisations incorporelles	11	223	25
Participations mises en équivalence	14	83 380	78 729
Actifs d'impôt différé	19	3 670	3 267
Autres actifs financiers non courants	17	97 248	56 986
Clients et autres débiteurs non courants	17	22 526	19 605

ACTIFS COURANTS		1 037 963	1 066 722
Stocks	16	962 407	932 994
Autres actifs financiers courants	17	337	1 523
Actifs d'impôt exigible	18	1 182	3 755
Clients et autres débiteurs courants	17	39 040	24 770
Paiements d'avance courants	18	103	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	25 093	90 881
Autres actifs courants	18	9 801	12 774
TOTAL DE L'ACTIF		1 275 473	1 229 814

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

En milliers d'EUR	Notes	31.12.2022	31.12.2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		273 618	301 043
Capitaux propres - Part du Groupe		271 373	298 563
Capital souscrit	10	133 621	133 621
Réserves	10	152 825	180 015
Actions propres (-)	9 & 10	-15 073	-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle		2 245	2 480

PASSIFS NON COURANTS		546 143	510 036
Passifs non courants portant intérêt	21	533 679	478 580
Provisions non courantes	20	5 263	9 526
Obligation de pension	23	442	1 094
Instruments dérivés	21	-370	184
Passifs d'impôt différé	19	945	594
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	21	4 797	18 791
Autres passifs non courants	21	1 387	1 267
PASSIFS COURANTS		455 712	418 735
Passifs courants portant intérêt	21	358 965	355 963
Provisions courantes	20	7 701	4 512
Passifs d'impôt exigible	22	3 488	6 995
Fournisseurs et autres créiteurs courants	21 & 22	74 098	42 563
Autres passifs courants	22	11 460	8 702
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 275 473	1 229 814

ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(METHODE INDIRECTE)

En milliers d'EUR	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Opérations d'exploitation			
Résultat Part de Groupe		-843	38 069
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-237	-168
Résultat des participations mises en équivalence		3 016	2 480
Charges d'intérêt		16 556	11 617
Revenus d'intérêt		-2 370	-1 569
Impôts courants	8	1 445	10 013
Résultat de l'exercice		17 567	60 442
Amortissements (Dotations / Reprises)		869	788
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		579	204
Résultat de change non réalisé		171	-299
Ajustements de juste valeur	13	-5 924	
Provisions (Dotations / reprises)		-6 265	-551
Impôts différés (Dotations / Reprises)	8	-87	1 867
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-13 090	-4 511
Ajustements pour éléments non monétaires		-23 747	-2 502
Variation de stock		-177 554	-320 830
Variation des créances et autres montants à recevoir		10 104	80 562
Variation des dettes commerciales		7 365	8 199
Variation des dettes fiscales sur salaires		-406	384
Variation des autres créances et dettes		7 258	-34 913
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		-153 233	-266 598
Intérêts reçus		2 370	1 569
Impôts sur le résultat payés		-5 289	-8 524
Impôts sur le résultat reçus		3 146	230
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-159 186	-215 383
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 166	-656
Acquisitions d'immobilisations financières		-1 814	-46 898
Nouveaux prêts accordés		-10 190	-8 005
Sous-total des investissements acquis		-13 170	-55 559
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			6
Cessions d'immobilisations financières		17 011	71 752
Remboursements d'emprunts		483	85
Sous-total des investissements cédés		17 494	71 843
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		4 324	16 284
Opérations de financement			
Nouveaux emprunts	21	212 364	309 743
Remboursements d'emprunts	21	-90 760	-54 900
Intérêts payés		-14 188	-8 904
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	9	-17 078	-16 272
Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-410
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		89 928	229 257
Variation nette de la période		-64 934	30 158
Trésorerie de début d'exercice		92 116	67 887
Variation nette de trésorerie		-64 934	30 158
Effet de la variation des taux de change		-2 014	-5 929
Trésorerie de fin d'exercice	17	25 168	92 116

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DES FLUX DE TRÉSORERIE 2022 SE RETROUVENT ESSENTIELLEMENT DANS :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 56,20 millions d'euros suite majoritairement aux acquisitions de nouveaux projets et aux développements des projets en cours (voir également note 16) ;
- la trésorerie d'investissements, en diminution nette de 11,96 millions d'euros, résulte de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development compensée par l'acquisition de Multi 39 (projet Campo Grande) et par les prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également note 14) ; et
- la trésorerie de financement, en diminution de 139,33 millions d'euros, résulte principalement de la souscription d'un nouvel emprunt obligataire de type green d'un montant de 55 millions d'euros et de financements bancaires.

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2021 se retrouvaient essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 215,38 millions d'euros suite majoritairement aux acquisitions de nouveaux projets et aux développements des projets en cours (voir également note 16) ;
- la trésorerie d'investissements, en augmentation nette de 15,19 millions d'euros, conséquence des cessions de 2 participations roumaines, NGY Propertiers Investment (projet HBC) et Victoriei 174 Business (projet Dacia) compensées par les acquisitions complémentaires de titres dans la participation CCN Development et par les prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également note 14) ; et
- la trésorerie de financement, en augmentation de 230,35 millions d'euros de par la souscription de nouveaux emprunts (principalement par l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 100 millions d'euros et de financements bancaires).

ÉTAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'EUR	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2021										
Solde d'ouverture au 01.01.2021		72 039	61 582	-367	-15 073	173 464	-841	-32 240	2 648	261 212
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	38 069	-	-	-168	37 901
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-	-	183	-	-	-168	18 705	-	18 720
Résultat global total		-	-	183	-	38 069	-168	18 705	-168	56 621
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	9	-	-	-	-	-16 272	-	-	-	-16 272
Actions propres	10 & 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paielements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-518	-	-	-	-518
Solde de clôture au 31.12.2021		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043
2022										
Solde d'ouverture au 01.01.2022		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1 079
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-	-	554	-	-	667	-10 489	-	-9 268
Résultat global total		-	-	554	-	-843	667	-10 489	-236	-10 347
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	9	-	-	-	-	-17 078	-	-	-	-17 078
Actions propres	10 & 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paielements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 31.12.2022		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	2 244	273 618

⁽¹⁾ Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Il a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par la dégradation du HUF au cours de l'année (-8,18 millions d'euros). Voir également note 17 (Actifs financiers) et note 2 (Gestion des risques).

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONTROLÉS

► NOTE 1 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

1. BASES DE PREPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 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 2022 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 2021.

Toutefois, le Conseil d’Administration du 31 août 2022 a entériné l’application de la norme IAS40 « Immeubles de placements » appliquée à partir de la clôture semestrielle 2022.

Le conflit en Ukraine n’a pas d’influence sur les règles d’évaluation. Atenor ne réalise aucun développement immobilier en Russie et en Biélorussie et n’a, par ailleurs, aucune activité professionnelle avec ces deux pays. Atenor respecte les sanctions internationales imposées à l’encontre de ces pays.

Perspectives et impacts futurs

Après la crise Covid, la perturbation de la chaine d’approvisionnement et la hausse des coûts de matériaux, l’année 2022 a été marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine entraînant la crise énergétique, le retour de l’inflation et une hausse subite des taux. Cette situation macroéconomique a plongé les investisseurs dans un mode « wait & see », et nous constatons que ce climat d’incertitude persiste en ce début d’année 2023. Dans ces conditions, il est prématuré de donner une guidance pour les résultats 2023. Néanmoins, la qualité des projets et le positionnement d’Atenor nous autorisent à confirmer d’ici 2025 la réalisation d’une marge brute de l’ordre de € 312 millions sans pouvoir préciser à ce stade le calendrier de réalisation de celle-ci.

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2022 dans l’Union Européenne:

- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l’utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires – Coût d’exécution du contrat*

(applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)

- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d’entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)
- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022)

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s’appliquant pour la première fois en 2022, n’ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2022:

- IFRS 17 Contrats d’assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IFRS 17 Contrats d’assurance: Première application d’IFRS 17 et d’IFRS 9 – Informations comparatives (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants et passifs non-courants avec covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l’énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d’estimations comptables et erreurs : Définition d’estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d’une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif Locatif dans une Transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

Atenor n’a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. Atenor poursuit son analyse de l’impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations. L’application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l’entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2023 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 27 mars 2023.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d’Atenor SA et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement ainsi que les participations dans des coentreprises.

Il y a contrôle dans une filiale lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur la participation ;
- Est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de son implication dans la participation ;
- A la capacité d’exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements.

En règle générale, le contrôle est présumé exister lorsque le Groupe détient au moins 50% des titres.

Les filiales sont consolidées selon la méthode d’intégration globale à partir de la date de la prise du contrôle jusqu’à la perte du contrôle. Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Une coentreprise est un partenariat né d’un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint sur l’entreprise et ont des droits sur l’actif net de celle-ci. Le contrôle est conjoint lorsque toutes les parties partageant le contrôle doivent agir de concert et prendre les décisions relatives aux activités pertinentes de la coentreprise à l’unanimité.

Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Selon cette méthode, les participations sont initialement enregistrées à leur coût d’acquisition. Cette valeur est ensuite ajustée afin de tenir compte de la quote-part du Groupe dans les bénéfices ou pertes non distribués depuis l’acquisition.

Les états financiers des filiales et des coentreprises sont établis pour la même période de rapport qu’Atenor SA. Des règles d’évaluation uniformes sont appliquées.

Les états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l’exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur conformément au traitement des différentes catégories d’actifs et de passifs financiers défini par IFRS 9.

Les états financiers sont présentés en milliers d’euros et arrondis au millier le plus proche.

L’état consolidé de la situation financière présente une classification des actifs et des passifs en courants et non courants. Cette classification est basée sur la durée. Lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 12 mois, les actifs et passifs sont repris en « courant ». Lorsque la durée est supérieure à 12 mois, ils sont repris en « non courants ».

2.1. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s’il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations corporelles sont soumises à l’application des dispositions relatives aux dépréciations d’actifs (IAS 36) et à la durée d’utilité des composantes significatives des actifs (IAS 16). Les terrains, installations et machines détenus en vue de leur utilisation dans la production de biens et de services, ou pour des buts administratifs, sont évalués initialement à la valeur d’acquisition sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuellement reconnues.

La valeur d’acquisition comprend toutes les charges directement imputables, nécessaires pour mettre l’actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. L’amortissement est calculé sur base de la durée de vie économique estimée et évaluée sur une base annuelle, déduction faite de la valeur résiduelle si celle-ci est significative. Les coûts d’emprunts sont activés le cas échéant en immobilisations corporelles dans les conditions prévues par IAS 23. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des actifs à partir de la date à laquelle l’actif est prêt à être utilisé, en tenant compte de la valeur résiduelle des actifs concernés, lorsque celle-ci est significative. L’amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ».

Constructions:	20 – 33 ans
Installations et équipements:	10 – 15 ans
Machines:	3 – 8 ans
Matériel informatique:	3 – 10 ans
Mobilier:	2 – 10 ans
Matériel roulant:	4 ans
Aménagement locaux loués:	sur la durée du bail (9 ans)

Le profit ou la perte résultant de la cession ou la désaffectation d'une immobilisation corporelle correspond à la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'immobilisation corporelle. Cette différence est prise en compte de résultats.

Les terrains sont supposés avoir une durée de vie illimitée et ne sont pas amortis.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en compte de résultats au moment où elles sont encourues. Une telle dépense n'est activée que quand il peut être démontré clairement qu'elle a débouché sur une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'immobilisation corporelle par rapport à sa performance normale initialement estimée.

2.2. Immeubles de placement et immeubles

Les activités d'Atenor dans le domaine de la promotion immobilière peuvent conduire le groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés :

- Immeubles de placement (IAS 40 – Immeubles de placement) : biens détenus en portefeuille en vue d'en retirer des loyers et ;
- Projets en cours de développement comptabilisés en stocks (IAS 2 – Inventaire et IFRS 15 – Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients).

À chaque catégorie correspond des principes comptables propres concernant la reconnaissance des actifs à l'origine et leur évaluation ultérieure.

Les actifs détenus en immeubles de placement représentent les biens immobiliers détenus pour en retirer les loyers ou des biens immobiliers donnés durablement en location dans l'attente soit, de la mise en œuvre d'un projet immobilier à moyen terme soit, d'une cession de l'actif.

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur coût, y compris les coûts de transaction connexes (honoraires juridiques, droits de transfert et autres coûts de transaction) et, le cas échéant, les coûts d'emprunt. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts estimés d'achèvement si la juste valeur est considérée comme pouvant être déterminée de manière fiable. Les immeubles de placement en cours de construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable sont évalués à leur coût diminué de la dépréciation jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée de manière fiable. Le coût des immeubles de placement en cours de développement comprend les intérêts

attribuables et les autres dépenses associées. Les intérêts sont calculés sur les dépenses de développement par référence à un emprunt spécifique. Le cas échéant, les intérêts ne sont pas capitalisés lorsqu'aucune activité de développement n'a lieu. Un bien immobilier cesse d'être en cours de développement lorsqu'il est achevé.

Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des participants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur est basée sur les prix du marché actif, ajustés, si nécessaire, pour les différences de nature, de localisation ou de condition de l'actif spécifique.

Si cette information n'est pas disponible, Atenor utilise des méthodes d'évaluation alternatives, telles que des prix récents sur des marchés moins actifs ou des projections de flux de trésorerie actualisés. Les évaluations sont effectuées à la date de clôture par des évaluateurs professionnels qui détiennent des titres reconnus et pertinents et une expérience récente dans le lieu et la catégorie de l'immeuble de placement évalué.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs des baux en cours et d'autres hypothèses que les acteurs du marché feraient lorsqu'ils fixent le prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global.

Dépenses ultérieures

- Les dépenses ultérieures sont capitalisées à la valeur comptable de l'actif uniquement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à ces dépenses seront générés et que le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus. Lorsqu'une partie d'un immeuble de placement est remplacée, la valeur comptable de la partie remplacée est décomptabilisée.
- Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa cession ou lorsque l'immeuble de placement est retiré définitivement de l'utilisation et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de la cession. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation de l'immeuble (calculé comme la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans l'état consolidé du résultat global de l'exercice au cours duquel le bien est décomptabilisé.

2.3. Immobilisations incorporelles (autres que goodwills)

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.

2.4. 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 « surpris » payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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, 25 et 27

(Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

2.8. 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.

2.9. Instruments financiers

2.9.1 Classification et évaluation initiale des actifs et passifs financiers :
Les actifs et passifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, à l'exception des créances commerciales évaluées à leur valeur de transaction pour autant que le contrat ne comporte pas une composante financement importante.

Les coûts de transaction, directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission de cet actif ou passif financier, sont ajoutés ou déduits de la juste valeur des actifs ou passifs financiers (à l'exception des actifs ou passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net), selon le cas.

Les actifs financiers comprennent les prêts à des parties liées, les créances, y compris les créances clients et autres créances, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les dettes commerciales, les emprunts financiers, les instruments financiers dérivés.

Les acquisitions et les ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction.

Les actifs et passifs financiers sont compensés et le montant net est présenté dans l'état consolidé de la situation financière s'il existe un droit légal actuellement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il existe une intention de régler sur une base nette, de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

2.9.2 Evaluation subséquente des actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe sont classés en deux catégories :
(a) Les actifs financiers au coût amorti
(b) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

(a) Actifs financiers au coût amorti :
Les actifs financiers au coût amorti sont ensuite évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) et sont soumis à une dépréciation. Les gains et les pertes sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'actif est décomptabilisé, modifié ou déprécié.

Les actifs financiers du Groupe au coût amorti comprennent les créances commerciales, le prêt à une entreprise associée et les autres actifs non courants.

(b) actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les seuls actifs financiers subséquentement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont les instruments dérivés lorsque la position est positive et les certificats immobiliers Beaulieu. Voir les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat en 2.9.3.

2.9.3 Evaluation subséquente des passifs financiers

Aux fins de l'évaluation subséquente, les passifs financiers sont classés en deux catégories :

(a) Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.
(b) Les passifs financiers au coût amorti

(a) Les passif financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprennent seulement les instruments financiers dérivés. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie sont reconnues directement dans les capitaux propres. La partie non effective est reconnue en résultat. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et

qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs financiers lorsque la juste valeur est négative.

(b) Les passifs financiers au coût amorti

Les passifs financiers au coût amorti incluent les dettes commerciales ainsi que les emprunts financiers. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêt sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectifs.

En ce qui concerne les emprunts financiers, les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.

2.9.4 Décomptabilisation

Un actif financier est décomptabilisé uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsque cet actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont transférés à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque ses obligations sont acquittées, annulées ou arrivent à échéance. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée et à payer, y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs repris, est comptabilisée en résultat.

2.9.5 Dépréciation d'actifs financiers :

Un modèle de perte de crédit attendue est appliqué sur les actifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs suivants sont inclus dans le périmètre d'évaluation de dépréciation éventuelle :

- Créances commerciales
- Actifs de contrats
- Créances et prêts courants/non-courants à des parties liées
- Trésorerie et équivalents de trésorerie

Concernant les créances commerciales et les actifs de contrats, la méthode simplifiée est utilisée, c'est à dire, l'évaluation de la perte attendue sur toute la durée de vie (IFRS 9.5.5.15). Concernant les autres actifs financiers, une évaluation de la perte attendue sur une période de 12 mois est réalisée.

Lors de chaque clôture, une évaluation du risque est réalisée afin de confirmer que le risque de crédit associé à l'actif financier n'a pas augmenté considérablement depuis la comptabilisation initiale.

Les pertes de crédit attendues sont évaluées pour chaque actif financier sur une base individuelle et sont généralement non significatives compte tenu des garanties qui existent (actif physique, titres, acompte, diverses garanties).

2.9.6 Juste valeur

Le Groupe évalue la juste valeur de ses actifs et passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

Pour chaque catégorie d'instrument financier, Atenor fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur : La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances commerciales, des dettes commerciales, de la charge à payer au titre de la rémunération et des avantages et des autres charges à payer est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti

sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

2.10. Risque de change

Le Groupe dispose d'actifs étrangers et considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de IAS 21 qui traite des « effets des variations des cours des monnaies étrangères » dans les états individuels de chaque entité et définit la manière de convertir en euros (monnaie de présentation) les états financiers de filiales étrangères tenus dans une autre devise.

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle a été choisie sur base des besoins opérationnels d'exécution des projets.

Le groupe est exposé aux variations des devises des pays dans lesquels il exerce ses activités. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale. La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion, comptabilisés directement dans la rubrique des écarts de conversion des capitaux propres.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9. Les écarts de conversion sur les éléments couverts ou les instruments de couverture sont directement comptabilisés à leur juste valeur dans les capitaux propres en ce qui concerne la couverture de flux de trésorerie.

Pour davantage d'informations, veuillez-vous référer à la « Note 17 – Actifs financiers courants et non courants ».

2.11. Information sectorielle

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, la Grande Bretagne ainsi que le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

2.12. Produits des activités

Atenor est partie à des transactions complexes en matière immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Les principes de reconnaissance des revenus sont applicables tant dans les opérations qualifiées de « share deal » que de « asset deal », pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement.

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus à l'avancement en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, ou aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur.

Les revenus sont reconnus à l'avancement ou « at a point in time » selon des obligations de performance conformes à l'IFRS 15 dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par Atenor à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

En application d'IFRS 15 § 35, la reconnaissance à l'avancement est fondée sur le critère de création ou valorisation de l'immeuble dont l'acquéreur obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou valorisation.

Les ventes d'immeubles réceptionnés sont enregistrées « at a point in time » qui correspond à la date de signature du compromis de vente. Les ventes d'immeubles en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. Atenor utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat ;

- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les montants reconnus à l'avancement :

- des actifs sur contrats sont reconnus lorsque les montants reconnus à l'avancement sont supérieurs aux montants facturés. Ceux-ci sont repris dans la rubrique « clients et autres débiteurs » des « Actifs financiers courants et non courants » ;
- des passifs sur contrats sont comptabilisés lorsque le chiffre d'affaires reconnu à l'avancement est inférieur aux montants facturés. Ceux-ci sont repris dans la rubrique « autres dettes » des « Passifs financiers courants et non courants ».

La classification en courant ou non courant est liée à la date d'achèvement de l'immeuble cédé (date de réception provisoire).

Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent la mise en place de provisions lors de la reconnaissance du résultat. L'objet de ces provisions concerne essentiellement des concessions pour aménagements locatifs communément négociées dans leur marché local pour les espaces qui ne sont pas encore loués lors de la vente, ainsi qu'un niveau de loyer éventuel garanti sur une période limitée après livraison du développement pour ces mêmes espaces. Ces provisions sont par nature variables étant donné qu'elles sont tributaires du succès commercial de chaque développement.

2.13. 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 reconsidère les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées.

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

2.14. Contrats de location

Au début d'un contrat, le Groupe évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pendant un certain temps et moyennant une contrepartie.

En tant que preneur :

A la date de début du contrat, le Groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif représentant l'obligation de payer les loyers, à l'exception des contrats de location à court terme (durée de 12 mois ou moins) et des contrats relatifs à des actifs de faible valeur. Pour ces contrats, le Groupe comptabilise les loyers en charge d'exploitation sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Les contrats de location conclus par le Groupe concernent principalement des immeubles et des véhicules.

Les actifs au titre de droit d'utilisation sont évalués au coût diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés et ajusté afin de tenir compte des réévaluations des obligations locatives. Le coût comprend le montant initial de l'obligation locative, les loyers payés à la date de début ou avant cette date ainsi que les coûts directs initiaux. Les actifs au titre de droit d'utilisation sont amortis linéairement sur la période la plus courte entre la durée du contrat et la durée de vie utile de l'actif

sous-jacent. Ils font l'objet de tests de perte de valeur tel que décrit au point 2.2.

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés. Celle-ci est calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location si ce taux peut facilement être déterminé. Si tel n'est pas le cas, le Groupe utilise son taux d'emprunt marginal. La valeur des obligations locatives est par la suite augmentée afin de tenir compte des intérêts, diminuée des paiements de loyers effectués et réévaluée en cas de modifications apportées aux contrats de location.

En tant que bailleur :

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur exclusivement pour des immeubles. Il s'agit soit d'immeubles acquis en vue d'être développés et qui sont loués jusqu'au début de leur développement, soit d'immeubles destinés à la vente, réceptionnés et loués en tout ou en partie. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple, les avantages et les risques inhérents à la propriété de l'immeuble n'étant pas transférés au preneur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat.

Atenor expose, le cas échéant les jugements et formule les hypothèses en vue de l'application des méthodes comptables d'Atenor et de chaque entité lorsqu'ils ont une incidence sur les états financiers.

2.15. Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur actualisée de l'obligation en matière de prestations

déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassée en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

2.16. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

Le Groupe a émis des plans d'options fondés sur des actions. Pour les transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie, le Groupe évalue les biens ou les services acquis, ainsi que le passif encouru, à la juste valeur de ce passif. Jusqu'au règlement du passif, le Groupe réévalue la juste valeur à chaque date de clôture ainsi qu'à la date de règlement, en comptabilisant en résultat de la période toute variation de juste valeur.

En général, pour les paiements en actions auxquels IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des bénéficiaires reçues en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Le montant total à imputer en charges linéairement sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options attribuées.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution ainsi qu'à chaque date de clôture en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'options qui devraient être exercées. Chaque année, à la date de clôture bilantaire, le Groupe revoit ses estimations d'une part, basées sur le cours de l'action Atenor intégrée dans le bilan de la société visée par les options émises et d'autre part sur le solde des options devant encore être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et

le passif est corrigé en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), le passif est décomptabilisé. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

Les autres paiements faits au personnel et fondés sur des actions, sont également comptabilisés sous les capitaux propres en application de IFRS 2 et pris en charge sur la période d'attribution (« vesting period »).

2.17. Actions propres

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres. Le résultat n'est pas affecté par ces transactions, c'est-à-dire qu'aucun gain ou perte ne doit être comptabilisé dans le compte de résultat lorsqu'une entité achète, vend, émet ou annule ses propres instruments de capitaux propres. Toute contrepartie payée ou reçue doit être comptabilisée directement dans les capitaux propres.

3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

- La reconnaissance à l'avancement des revenus générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent lors de la reconnaissance des revenus de la cession de projets de développement, la mise en place de provisions par nature variables étant donné qu'elles sont tributaires du succès commercial de chaque développement.
- La détermination du taux d'actualisation utilisé dans la comptabilisation des contrats de location dont la durée est supérieure à un an (IFRS 16) est établie par le biais de points de comparaison pour des actifs similaires. Ce calcul tient compte

d’une résiliation hypothétique des baux lors des prochaines options de reconductions contractuelles éventuelles.

- Les actifs d’impôts différés (et plus particulièrement ceux qui sont liés aux pertes et avoirs fiscaux récupérables) sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l’avenir sur un bénéfice imposable.
- La valorisation à la juste valeur des prix complémentaires liés à des actifs cédés sur base d’événements nouveaux survenus durant l’exercice.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l’extinction de l’obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l’appréciation de l’organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.
- La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui utilisent des techniques d’évaluation. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, l’approche par capitalisation et/ou les transactions récentes de propriétés comparables. Pour déterminer les données utilisées dans les calculs d’évaluation, la direction doit émettre des jugements et des estimations. Un immeuble est reconnu à sa juste valeur uniquement dans la perspective d’une exploitation locative sciemment envisagée pour le long terme et cadrant dans la stratégie de création de valeur de la société. Pour plus de détails sur les jugements et les hypothèses formulés, voir la Note 13.

► NOTE 2 - GESTION DES RISQUES

Atenor a pour activité le développement urbain, durable et international.

Atenor est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l’évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l’évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d’intérêts et le volume de fonds destinés à l’investissement.

Le Conseil d’Administration est attentif à l’analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont soumises.

1. RISQUES LIES AUX ACTIVITES ET AUX SECTEURS D'ACTIVITE

Risque opérationnel lié aux règles d'urbanisme

Atenor et ses filiales sont tenues de respecter les règles d'urbanisme. Atenor acquiert régulièrement des terrains, des

bâtiments existants ou des sociétés détenant des actifs en anticipation d'une évolution ou d'une modification des règles d'urbanisme par les autorités politiques et/ou administratives. Il peut s'avérer que le changement anticipé des règles d'urbanisme, généralement en ce qui concerne le zonage ou le gabarit autorisé des constructions, n'est pas conforme aux attentes ou que les changements prennent plus de temps que prévu ou soient soumis à des conditions imprévues. De telles situations peuvent conduire le Groupe à adapter les projets afin de limiter leur impact. Atenor reste attentive aux conséquences techniques et financières de ces situations.

D'une manière générale, le Groupe acquiert un projet sans permis de construire et est donc exposé au risque que le permis ne soit pas accordé ou qu'il soit accordé avec un retard significatif par rapport aux attentes initiales ou à ce que le permis nécessite une refonte fondamentale du projet initial.

Compte tenu de la spécificité de l'activité d'Atenor, il est nécessaire de se consacrer à l'obtention de tous les permis requis, en s'adaptant le cas échéant aux conditions imposées par les autorités publiques. Dans certains cas, la décision d'accorder un permis peut faire l'objet d'un recours

Si le risque inhérent aux règles d'urbanisme se matérialise (y compris le défaut d'obtention d'un permis), il pourrait, dans certains cas, avoir un impact sur le délai de remise d'un projet et/ou son coût d'achèvement, ce qui dans les deux cas aura un impact sur la rentabilité du projet tant en Belgique qu'à l'étranger. La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme moyenne et peut concerner des projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

Risque opérationnel lié à l'activité de développement

Avant d'acquérir un projet, Atenor mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (tels que les nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement, faillite ou difficultés importantes affectant une entreprise générale et/ou ses sous-traitants, etc.) et des risques imprévus peuvent survenir dans des projets développés par le groupe, entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget voire une modification substantielle du projet initialement envisagé.

Dans le contexte spécifique d'une crise économique, financière ou (géo)politique, de par nature impossible à prévoir, certains projets pourraient être affectés par des retards dus au possible ralentissement des administrations compétentes dans l'octroi

d'autorisations, sans qu'il soit possible d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie. La spécificité de ces risques concerne l'extension des périodes de résolution des problèmes rencontrés et les montants à mettre en jeu pour maintenir l'équilibre financier aboutissant à une performance mesurée en termes de taux de rendement interne. En outre, Atenor reste tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux et/ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et l'exposer à un risque de baisse des loyers et/ou de baisse de la valeur de revente d'un projet.

Le choix de la localisation des projets aux endroits stratégiques des villes constitue un critère fondamental à la base de leur rentabilité. Le choix des projets reste toutefois un risque inhérent à l'activité immobilière.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs/acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le Groupe est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, Atenor a, depuis de nombreuses années, mis en place et affiné des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel. Malgré ces systèmes et son personnel expérimenté, le risque reste important. S'ils se matérialisent, ces risques, susceptibles de se produire de façon modérée, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par une hausse des coûts des prestataires et une baisse de la collecte des loyers ou des ventes attendus) et in fine sur la rentabilité attendue des projets concernés et, par conséquent, sur la contribution d'un ou plusieurs projets aux résultats d'Atenor.

Risque de défaillance ou de litige avec les contreparties

Les principales contreparties du Groupe sont les sociétés de construction, les acquéreurs de projets et certains grands locataires de projets.

Atenor sélectionne ses principales contreparties en fonction des besoins de chaque projet. Pour les investisseurs pouvant acquérir un projet, Atenor vérifie la réputation et la solvabilité de l'acquéreur potentiel. En ce qui concerne la location de biens immobiliers développés par le Groupe, Atenor conclut des contrats de location avec des locataires et supporte donc le risque de contrepartie pendant la durée du bail.

Il existe un risque important de défaut de ces contreparties, qui pourrait affecter les résultats d'Atenor s'il devait se produire. Atenor considère la probabilité de survenance de ce type de risque comme moyenne.

Par ailleurs, Atenor développe certains projets en partenariat avec d'autres acteurs actifs au sein ou à l'extérieur du secteur immobilier ou en tant qu'investisseurs professionnels. Ces partenariats présentent également des risques en termes de litiges pouvant survenir entre les partenaires quant à l'orientation du projet ou à sa commercialisation. Au cours des dix dernières années, un certain nombre de litiges se sont produits avec certains (anciens) partenaires, qui ont pu être résolus dans le cadre des budgets fixés pour les projets concernés, ce qui explique pourquoi la probabilité de survenance de ce risque reste moyenne mais limitée en terme d'impact financier.

Risque lié à la conjoncture économique

Les résultats d'Atenor sont liés à la valeur de revente de ses projets. À cet égard, elle est exposée à des conditions économiques qui influencent le secteur de l'immobilier en général, y compris les marchés de bureaux et résidentiels dans lesquels Atenor est active.

Les marchés de l'immobilier (résidentiel et de bureaux dépendent d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des immeubles de bureaux ou résidentiels développés par le Groupe et d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé, des ménages et des acteurs du secteur public, candidats locataires de ces biens. Le marché résidentiel reste tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition et logement). Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services.

En cas de dégradation de la situation économique dans un des pays dans lequel Atenor est active, les perspectives de résultat pourraient en conséquence être revues à la baisse. Cette situation affecterait les résultats des projets arrivés à échéance inclus dans le compte de résultat de l'exercice considéré et entraînerait une réduction ou un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession d'immeubles de bureaux et une réduction de la valeur du bien à vendre et in fine de la marge attendue sur le projet. Ce risque peut être considéré comme ayant une probabilité d'occurrence moyenne étant donné que ses effets économiques et financiers sont étalés dans le temps.

Dans le contexte spécifique d'une crise économique, financière ou politique, il pourrait y avoir, pour certains projets, un décalage temporel dû à un éventuel ralentissement dans l'obtention des autorisations gouvernementales avant que le produit des ventes ne soit comptabilisé dans le compte de résultat, sans qu'il ne soit possible d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie.

2. RISQUES LIES A LA SITUATION FINANCIERE D'ATENOR

Risque lié à la cession des actifs immobiliers

Les bénéfices d'Atenor dépendent principalement de la cession de ses projets. Ses résultats peuvent dès lors fluctuer de manière significative d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. Ce risque est lié au risque de cycle économique et a la même probabilité d'occurrence. Atenor estime comme modérée la probabilité de survenance de ce risque. Si ce risque devait affecter un projet dont la contribution est censée intervenir au cours d'un exercice donné, il pourrait avoir potentiellement un impact négatif significatif sur les résultats de fin d'année d'Atenor.

Atenor est exposée à des risques en termes de liquidité et de financement.

Le développement des projets d'Atenor nécessite des fonds propres importants, basés sur une diversification des sources de financement, qui sont partiellement obtenus sur les marchés de capitaux (sous forme d'émissions obligataires ou de billets de trésorerie) ou par des emprunts auprès de grandes banques nationales et internationales (au niveau d'Atenor ou des Filiales concernées par le projet à développer).

Atenor et ses Filiales ont pour objectif d'obtenir les financements nécessaires pour mener à bien la construction de leurs projets immobiliers. Le financement couvre généralement toute la période de construction, en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, en général un an après la fin des travaux. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en termes de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant les projets.

Dans le cadre du financement des projets, même lorsque ceux-ci ne sont pas directement détenus par les filiales d'Atenor, les actifs en construction et les actions des filiales d'Atenor sont généralement gagés au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant Atenor, les détenteurs de dettes, garanties par des sûretés, seront remboursés avec les produits de la valeur mobilière qu'ils détiennent par priorité sur les détenteurs d'obligations. Si des événements similaires affectent une des filiales d'Atenor, les créanciers des filiales d'Atenor dont les dettes sont garanties ou pas par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des filiales.

Le risque de liquidité et de financement pourrait avoir un impact significatif mais la probabilité de survenance de ce risque est faible. Néanmoins, le groupe reste exposé au risque de ne pas avoir la possibilité de rembourser un prêt à son échéance en

raison d'un décalage de trésorerie entre les fonds investis dans des projets en développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets.

Le groupe reste également exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se matérialise, il pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats d'Atenor. En conséquence, le Groupe pourrait se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme et échéants au cours de l'exercice ou ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers les fournisseurs, ce qui ralentirait ou interromprait les travaux en cours. Ces difficultés affecteraient les projets concernés. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière et les perspectives d'Atenor ainsi qu'avoir un impact sur sa capacité à respecter ses obligations en vertu des Obligations.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et le financement des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur la base de taux à court terme, Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues, le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Ces circonstances limitent la variation des taux d'intérêt. Les coûts de financement ne représentent généralement pas plus de 8 % du budget total d'un projet. D'un point de vue historique, la sensibilité aux variations des taux à court terme a été relativement faible. Il n'est toutefois pas impossible que le volume de financement en taux flottant soit sujet à des évolutions rapides de politiques monétaires accommodantes/restrictives de la banque centrale européenne impliquant des diminutions/augmentations significatives des taux Euribor sur le court terme. Ce cas de figure pourrait se présenter dans des contextes géopolitiques tendus, des climats de crise économique ou encore dans des situations d'instabilité socio-économique liées à la gestion de pandémies.

Atenor ne recourt à des instruments dérivés qu'à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie (cash flow hedge) sont reconnues directement dans les autres éléments du résultat global. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur (fair value hedge) sont comptabilisés au compte de résultats de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

Risque de change

Le Groupe dispose, via des filiales actives en promotion immobilière, d'actifs étrangers situés hors de la zone euro, à savoir en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume-Uni.

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de l'IAS 21. Ce standard et le Règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des « effets des variations des taux de change » sur les états financiers de chaque entité et définissent les modalités de conversion de ces états financiers (établis dans une autre devise) en euros (devise de présentation).

Le Groupe est exposé aux fluctuations des devises des pays dans lesquels il opère notamment le forint hongrois (« HUF »), le lei roumain (« RON »), le zloty polonais (« PLN ») et la livre sterling (« GBP »). Les transactions en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la fin de l'exercice, les actifs et les passifs des activités à l'étranger sont convertis en devise de présentation du groupe (EUR) au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les comptes de résultats des activités étrangères sont convertis en EUR au taux moyen calculé sur la moyenne des taux mensuels de clôture. Les éléments constitutifs des capitaux propres des actionnaires sont convertis au taux de change historique. Les différences de change générées par la conversion des capitaux propres des actionnaires aux taux de change utilisés en vigueur à la date de la clôture sont prises en autres éléments du résultat global (écart de conversion). Par ailleurs, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception du retraitement des avances intra-groupe faisant partie de l'investissement net dans la filiale.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9. Les écarts de conversion sur éléments couverts ou instruments de couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres au titre des couvertures de flux de trésorerie.

Les projets en développement en Pologne, Hongrie, Roumanie et Royaume-Uni restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur en euros apportée par Atenor et justifient le maintien d'une valeur d'actif « at cost » aussi longtemps que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité sur la base des paramètres prévalant sur le marché. Si un projet venait à être abandonné et si la valeur nette de réalisation devenait inférieure à la valeur nette comptable en stock, ce projet ferait l'objet d'une correction de valeur appropriée.

Un tel scénario n'est actuellement pas envisagé pour les projets en Pologne, en Hongrie, en Roumanie ou au Royaume-Uni.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet au Groupe de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet peut notamment refléter la dégradation constatée des devises utilisées et dès lors intégrer le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets. Comme le marché locatif des bureaux dans lequel Atenor est active dans les pays précités (à l'exception du Royaume-Uni) opère essentiellement en euro, le risque de change est très faible, voire inexistant.

A contrario, le marché locatif et d'investissement au Royaume-Uni opère principalement en livres sterling et les développements résidentiels en Roumanie et Hongrie sont vendus en Lei et Forint. Bien que le Groupe s'efforce de manière générale d'emprunter en devises locales pour financer les coûts de construction, des opérations de change peuvent être utilisées par Atenor pour couvrir les risques portant sur les marges des projets et les budgets utilisés.

Le risque de change peut survenir lorsque des projets dans l'un des quatre pays mentionnés ci-dessus sont vendus, compte tenu du temps nécessaire pour rapatrier les fonds et liquider les sociétés qui ont détenu les projets. La valorisation de ces fonds dans les comptes locaux entraîne la constatation d'écarts de change pouvant impacter le compte de résultat consolidé d'Atenor. Lors d'une cession d'actif ou de la déconsolidation d'une filiale des pays précités, les écarts de conversion comptabilisés sont « recyclés » dans l'état consolidé du résultat global.

3. RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Risque de litige

Des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre d'Atenor et de ses filiales dans le cadre de leurs activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des anciens ou actuels membres du personnel d'Atenor, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées. S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie d'Atenor.

Ce risque est propre à l'activité d'Atenor et plus généralement au secteur de l'immobilier, compte tenu de l'application de nombreuses lois complexes, en constante évolution pouvant donner lieu à des litiges entre acteurs du secteur. Compte tenu du niveau d'investissement associé à ces opérations, une augmentation du nombre de projets accroît la probabilité de survenance de tels événements.

► NOTE 3 - INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, 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, les Pays-Bas, la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Le rapport d'activités d'Atenor fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL	31.12.2022			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<i>En milliers d'EUR</i>						
Produits des activités ordinaires	36 114	4 894	41 008	74 675	99 443	174 118
Chiffre d'affaires	33 082	1 909	34 991	72 917	95 151	168 068
Produits locatifs des immeubles	3 032	2 985	6 017	1 758	4 292	6 050
Autres produits opérationnels	16 155	5 123	21 278	20 090	3 124	23 214
Résultat sur cession d'actifs financiers	13 091		13 091	4 505		4 505
Autres produits opérationnels	3 065	5 123	8 188	15 579	3 124	18 703
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-1		-1	6		6
Charges opérationnelles (-)	-35 200	-7 623	-42 823	-74 932	-58 237	-133 169
Matières premières & consommables utilisés (-)	-67 041	-88 421	-155 462	-269 662	-91 501	-361 163
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	76 610	96 619	173 229	260 788	53 920	314 708
Frais de personnel (-)	-4 625	-805	-5 430	-3 912	-864	-4 776
Dotations aux amortissements (-)	-673	-196	-869	-573	-215	-788
Ajustements de valeur (-)	5 411	-66	5 345	-256	52	-204
Autres charges opérationnelles (-)	-44 882	-14 754	-59 636	-61 317	-19 629	-80 946
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	17 069	2 394	19 463	19 833	44 330	64 163
Charges financières (-)	-21 859	3 304	-18 555	-15 673	2 195	-13 478
Produits financiers	2 353	33	2 386	1 576		1 576
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-3 016		-3 016	-2 480		-2 480
RESULTAT AVANT IMPOTS	-5 453	5 731	278	3 256	46 525	49 781
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-1 304	-53	-1 357	-8 014	-3 866	-11 880
RESULTAT APRES IMPOTS	-6 757	5 678	-1 079	-4 758	42 659	37 901
Résultat après impôts des activités abandonnées						
RESULTAT DE L'EXERCICE	-6 757	5 678	-1 079	-4 758	42 659	37 901
Eliminations intercos	4 866	-4 866	0	2 837	-2 837	0
RESULTAT CONSOLIDE	-1 891	812	-1 079	-1 921	39 822	37 901
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-236		-236	-168		-168
Résultat Part de Groupe	-1 655	812	-843	-1 753	39 822	38 069

ACTIFS	31.12.2022			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<i>En milliers d'EUR</i>						
ACTIFS NON COURANTS	236 912	598	237 510	162 664	428	163 092
Immobilisations corporelles	8 560	421	8 981	4 128	352	4 480
Immeubles de placement	21 482		21 482			
Immobilisations incorporelles	119	104	223	21	4	25
Participations mises en équivalence	83 380		83 380	78 729		78 729
Actifs d'impôt différé	3 670		3 670	3 267		3 267
Autres actifs financiers non courants	97 175	73	97 248	56 914	72	56 986
Clients et autres débiteurs non courants	22 526		22 526	19 605		19 605
ACTIFS COURANTS	660 505	377 458	1 037 963	788 665	278 057	1 066 722
Stocks	612 039	350 368	962 407	674 026	258 968	932 994
Autres actifs financiers courants	337		337	1 523		1 523
Actifs d'impôt exigible	608	574	1 182	3 551	204	3 755
Clients et autres débiteurs courants	32 828	6 212	39 040	19 088	5 682	24 770
Paiements d'avance courants	103		103	25		25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 318	15 775	25 093	80 759	10 122	90 881
Autres actifs courants	5 272	4 529	9 801	9 693	3 081	12 774
TOTAL DE L'ACTIF	897 417	378 056	1 275 473	951 329	278 485	1 229 814

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2022			31.12.2021		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<i>En milliers d'EUR</i>						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	289 586	-15 968	273 618	309 152	-8 109	301 043
Capitaux propres - Part du Groupe	287 341	-15 968	271 373	306 672	-8 109	298 563
Capital souscrit	133 621		133 621	133 621		133 621
Réserves	168 793	-15 968	152 825	188 124	-8 109	180 015
Actions propres (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle	2 245		2 245	2 480		2 480
PASSIFS NON COURANTS	525 595	20 548	546 143	476 249	33 787	510 036
Passifs non courants portant intérêt	514 119	19 560	533 679	460 962	17 618	478 580
Provisions non courantes	5 263		5 263	4 795	4 731	9 526
Obligation de pension	442		442	1 094		1 094
Instruments dérivés		-370	-370		184	184
Passifs d'impôt différé	945		945	594		594
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	4 797		4 797	8 775	10 016	18 791
Autres passifs non-courants	29	1 358	1 387	29	1 238	1 267
PASSIFS COURANTS	82 236	373 476	455 712	165 928	252 807	418 735
Passifs courants portant intérêt	357 516	1 449	358 965	354 811	1 152	355 963
Provisions courantes	3 953	3 748	7 701	2 135	2 377	4 512
Passifs d'impôt exigible	3 467	21	3 488	4 193	2 802	6 995
Fournisseurs et autres créditeurs courants	38 058	36 040	74 098	32 467	10 096	42 563
Autres passifs courants	10 484	976	11 460	8 164	538	8 702
Eliminations intercos / non alloué	-331 242	331 242		-235 842	235 842	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	897 417	378 056	1 275 473	951 329	278 485	1 229 814

► NOTE 4 - RESULTATS OPERATIONNELS

EUR Milliers	2022	2021
Total des produits des activités ordinaires	41 008	174 118
dont chiffre d'affaires	34 991	168 068
dont produits locatifs des immeubles	6 017	6 050
Total des autres produits opérationnels	21 278	23 214
dont résultat sur cession d'actifs financiers	13 091	4 505
dont autres produits opérationnels	8 188	18 703
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	-1	6
Total des charges opérationnelles	-42 823	-133 169
Résultat opérationnel	19 463	64 163

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2022 s'établissent à 41,01 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Twist) pour un total de 18,17 millions d'euros, (b) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,37 M), (c) les revenus complémentaires issus de la vente en 2021 de l'immeuble Vaci Greens E (€ 1,77 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Nysdam (La Hulpe), Astro 23 (Bruxelles), Arena Business Campus A (Budapest), @Expo (Bucarest) et UBC II (Varsovie) totalisant 4,74 millions d'euros.

Sur un chiffre d'affaires total de 34,99 millions d'euros, 29,91 millions d'euros correspondent à du chiffre d'affaires reconnu à l'avancement (dont € 18,44 M ont trait à des contrats conclus avant 2022) et 5,08 millions d'euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l'exercice. Le chiffre d'affaires de l'exercice sous revue inclus dans le solde d'ouverture des passifs sur contrat totalise 4,39 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 21,28 M) comprennent principalement le résultat de la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) et de refacturations d'aménagements locatifs des projets cédés Vaci Greens E et Buzz (€ 3,87 M).

En date du 16 juin 2022, suite à l'accord de partenariat signé avec CODIP, Atenor SA et sa filiale Atenor Group Participations SA ont cédé ensemble 50% de leur participation dans Cloche d'Or Development SA. Cette transaction a permis de dégager un résultat de 13,09 millions d'euros composé des plus-values statutaires (respectivement € 10,99 M et € 1,22 M) auxquelles s'ajoute l'impact de changement de méthode de consolidation (€ 0,88 M).

Pour rappel, les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2021 s'établissaient à 174,12 millions d'euros. Ils comprenaient principalement (a) les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest (€ 94,77 M), (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, La Sucrerie) pour un total de 44,85 millions d'euros, (c) les revenus

dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets Buzz, Twist et Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour un total de 22,75 millions d'euros, ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles University Business Campus II (Varsovie), Nysdam (La Hulpe), Vaci Greens F (avant cession), Arena Business Campus (Budapest), Cloche d'Or (Renault à Luxembourg) totalisant 6,05 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 23,21 M) comprenaient principalement le solde de la facturation des travaux d'aménagements de la Commission Européenne dans l'immeuble The One (€ 4,02 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée en partie à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu (€ 6,76 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 4,46 M). Les cessions des participations de Victoriei 174 (immeuble Dacia) et de NGY (immeuble Hermès Business Campus) à Bucarest (€ 4,50 M) ainsi que le produit de la consolidation fiscale (€ 3,39 M) complétaient les autres produits opérationnels.

Le résultat opérationnel s'élève à 19,46 millions d'euros contre 64,16 millions d'euros en 2021. Il est majoritairement influencé par le résultat de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development (€ 13,06 M), des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 3,22 M), des résultats sur des immeubles de bureaux prévendus Au Fil des Grands Prés et vendus Vaci Greens et Buzz (€ 6,22 M), la revalorisation de l'immeuble Nysdam suite au reclassement en immeuble de placement (€ 5,92 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles Nysdam, Astro 23, Cloche d'Or, @Expo et Arena Business Campus A (total de € 2,83 M). Les autres charges diverses non activables (précomptes immobiliers, frais de personnel, amortissements, ... ; € -12,61 M) complètent le résultat opérationnel.

Les charges opérationnelles sont détaillées dans les notes 5 et 6.

Sur un total de 41,01 millions d'euros de produits des activités ordinaires, aucune transaction ne dépasse les 10 %.

► NOTE 5 - FRAIS DE PERSONNEL

EUR Milliers	2022	2021
Rémunérations et avantages sociaux directs	-4 275	-3 711
Cotisations patronales d'assurances sociales	-841	-722
Autres frais de personnel	-314	-343
Total frais de personnel	-5 430	-4 776

Emploi en équivalents temps plein	2022	2021
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	57,0	50,9

Les frais de personnel sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent (€+ 0,65 M), suite essentiellement aux engagements de nouveaux travailleurs au sein du groupe.

18 nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2022 et 14 l'ont quitté, ce qui représente, en ETP moyen sur l'année, une hausse de 6,1 personnes par rapport à 2021.

► NOTE 6 - AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

EUR Milliers	2022	2021
Biens et services divers	-52 201	-54 014
Provisions (constitutions - reprises)	6 265	551
Autres charges	-14 609	-27 215
Gains / Pertes (frais de change)	909	-268
Total	-59 636	-80 946

Les autres charges opérationnelles diminuent fortement par rapport à 2021 (-21,31 millions d'euros), les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- « Biens et services divers » : en relative stabilité par rapport à 2021. Ce poste reprend les prestations et services divers activés en stock des différents intervenants sur les projets en développement ainsi que les honoraires et services divers corporate du groupe ;
- « Provisions » : en diminution de € 5,71 M par rapport à 2021, elles reprennent essentiellement les dotations et utilisations/reprises des garanties locatives et des travaux d'aménagements sur immeubles cédés (Buzz, Vaci Greens E et F, City Dox B6 et HBC) ; se référer à la note 20 – page 191

- « Autres charges » : enregistrent notamment, en 2022, les garanties locatives payées sur projets vendus (essentiellement Vaci Greens, HBC, City Dox B6 (3,27 millions d'euros)), la taxe

d'urbanisme des lots 5 et 7.1 du projet City Dox (1,67 million d'euros), la TVA non récupérable des projets Twist et Berges de l'Argentine (2,83 millions d'euros) ainsi que divers précomptes immobiliers et taxes locales (principalement relatifs aux projets Beaulieu et Com'Unity (2,37 millions d'euros)) ;

- « Pertes/gains (frais de change) » : le résultat des frais de change positif par rapport à 2021, exercice qui avait enregistré une détérioration tant du zloty polonais que du forint hongrois.

Pour rappel, en 2021, les « autres charges » enregistraient notamment les droits d'enregistrement sur l'acquisition du projet Renault (12,26 millions d'euros), la rétrocession de la redevance d'usufruit Beaulieu (2,78 millions d'euros), les taxes locales de City Tower (2,15 millions d'euros), les garanties locatives payées dont celles du projet Vaci Greens E (1,84 million d'euros), la taxe d'urbanisme du projet U'Man (1,63 million d'euros) et la TVA non récupérable du projet Twist (1,17 million d'euros).

► NOTE 7 - RESULTATS FINANCIERS

EUR Milliers	2022	2021
Charges d'intérêt	-22 791	-18 046
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	6 235	6 429
Autres charges financières	-1 999	-1 861
Produits d'intérêt	2 370	1 569
Autres produits financiers	16	7
Total résultat financier	-16 169	-11 902

En 2022, la charge financière nette s'élève à 16,17 millions d'euros contre 11,90 millions d'euros en 2021. L'augmentation des charges financières nettes (€ + 4,27 M) s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +125,01 M par rapport à 2021). Les activations (IAS 23 ; € 6,24 M) liées aux développements en cours restent stables par rapport à 2021.

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux emprunts obligataires (12,11 millions d'euros), aux financements bancaires et via CP et (E)MTN d'Atenor (5,30 millions d'euros) ainsi qu'aux financements des projets dans Leaselex, Immo Silex, Hexaten, Haverhill, I.P.I., Highline, Victor Hugo 186 et Atenor Luxembourg (4,67 millions d'euros) et d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23 – taux de 2,66%) liées aux divers projets en cours de construction (6,24 millions d'euros).

Les autres charges financières (2 millions d'euros au 31 décembre 2022) reprennent notamment les frais d'émission

d'emprunts dont la prise en charge est étalée sur la durée de remboursement des crédits, les commissions Loi Breyne et marchands de biens ainsi que les frais de banque.

Les produits d'intérêt reprennent principalement les intérêts sur les avances aux sociétés mises en équivalence (2,08 millions d'euros).

Pour rappel, en 2021, la charge financière nette s'élevait à 11,90 millions d'euros. Cette hausse relative des charges financières nettes s'expliquait principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'Atenor compensée par la hausse des activations liées aux développements en cours.

Veuillez également vous référer au «Tableau consolidé des flux de trésorerie» ainsi qu'à la note 21 relative aux « Passifs financiers ».

► NOTE 8 - IMPOTS SUR LE RESULTAT ET IMPOTS DIFFERES

EUR Milliers	2022	2021
I. Ventilation des taxes		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1 475	-10 839
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	31	826
Total impôts courants	-1 444	-10 013
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	-357	-223
Afférents aux pertes fiscales	444	-1 644
Total impôts différés	87	-1 867
Total impôts courants et différés	-1 357	-11 880
II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif		
Résultat avant impôts	278	49 781
Taux de l'impôt	25%	25%
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-70	-12 445
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	-70	-498
- attribuables aux produits non imposables	7 059	4 527
- attribuables aux dépenses non admises	-1 435	-3 295
- sur récupérations de pertes fiscales	558	589
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	-139	-1 010
- sur revenus taxables à un taux différent ⁽¹⁾	20	6 787
- impôts différés de l'exercice non reconnus	-6 557	-5 567
- autres ajustements	-723	-968
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	-1 357	-11 880
Résultat avant impôts	278	49 781
Taux d'impôt effectif	487,95%	23,87%

⁽¹⁾ Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger

	2022	2021
Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :		
Luxembourg	27,19%	27,19%
Roumanie	16,00%	16,00%
Hongrie	9,00%	9,00%
France	25,00%	26,50%
Pologne ⁽²⁾	19,00%	19,00%
Portugal	22,50%	22,50%
Allemagne	15,83%	15,83%
Pays-Bas	15,00%	15,00%
Grande-Bretagne	19,00%	19,00%

⁽²⁾ Taux en vigueur de 19% – taux préférentiel de 9 %

En 2022, la charge fiscale d'Atenor se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement -1,44 et 0,09 million d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- La charge fiscale nette de I.P.I. (€ 0,57 M) composée des impôts statutaires, (€ 0,56 M) et d'impôts différés passifs (€ 0,01 M);
- La charge fiscale nette d'Atenor Luxembourg (€ 0,51 M) constituée, d'une part, de l'impôt statutaire de l'exercice

(€0,17 M) et, d'autre part, des impôts différés à hauteur de 0,34 million d'euros ;

- De l'impôt statutaire de l'exercice de Highline (0,22 M).

► 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)	18 794
Dividende brut par action (en euro)	2,67

^(*) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

Détermination du résultat de base et dilué par action (EUR Milliers)	2022	2021
Nombre total d'actions émises	7 038 845	7 038 845
dont actions propres / actions d'autocontrôle	313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	6 725 086	6 724 981
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	-843	38 069
Résultat de base	-0,13	5,66
Résultat dilué par action	-0,13	5,66

EUR Milliers	2022	2021
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	17 078	16 272

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2023 s'élèvera à 2,67 euros et sera mis en paiement à partir du 30 mai 2023. Le précompte mobilier s'élève à 30 %.

Il sera présenté à cette même assemblée la proposition d'offrir aux actionnaires d'Atenor, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution du dividende, au capital d'Atenor.

Dans le cadre du dividende optionnel, l'actionnaire aura le choix entre:

- l'apport de sa créance de dividende net au capital d'Atenor, en contrepartie de nouvelles actions;
- le paiement du dividende en espèces; ou
- une combinaison des deux options précitées.

Les conditions et modalités de cette opération sont décrites dans la Note d'information disponible sur le site internet d'Atenor.

Sous réserve d'approbation du dividende par l'assemblée générale, les actionnaires seront invités à communiquer à leur institution financière leur choix entre les 3 modalités de paiement (décrites ci-avant) entre le 8 mai 2023 et le 22 mai 2023 (16h00 CET) inclus. À défaut d'avoir exprimé leur choix durant cette période, les actionnaires recevront le paiement de leur dividende en espèces.

Les résultats de cette offre seront communiqués le 23 mai 2023 (après clôture de la Bourse). Les nouvelles actions seront cotées et négociées dès le 30 mai 2023.

Le dividende brut par action pour 2022 s'élève à 2,67 euros. Pour rappel, le dividende des années antérieures s'élevait à :

Années	Dividende brut par action
2021	2,54 €
2020	2,42 €
2019	2,31 €
2018	2,20 €
2017	2,08 €
2016	2,04 €
2010 à 2015	2,00 €
2007 à 2009	2,60 €
2006	1,30 €

En 2015 comme en 2014 et 2013, le dividende optionnel avait 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 2022, 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 %
ALVA SA ⁽¹⁾	651 796	9,26	521 437	7,41
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	750 833	10,67	521 437	7,41
3D NV ⁽¹⁾	944 894	13,42	521 437	7,41
FORATENOR SA ⁽¹⁾	819 456	11,64	592 880	8,42
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	303 637	4,31	150 500	2,14
Sous-total	3 470 616	49,31	2 307 691	32,79
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313 427	4,45		
Public	3 254 802	46,24		
Total	7 038 845	100,00		

⁽¹⁾ Signataires de la Convention d'actionnaires

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

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de

concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30% des titres avec droit de vote.

Mouvement dans le nombre d'actions	Actions ordinaires
Nombre d'actions au 31.12.2022 - actions émises entièrement libérées	7 038 845
dont actions propres	-
Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2022 ⁽¹⁾	7 038 845

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de l'affectation du résultat attribuant un dividende brut par action de 2,67 euros

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2022 (prix moyen € 48,09 par action)	15 073	313 427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	105	1 834
- cessions	-105	-1 834
Au 31.12.2022 (prix moyen € 48,09 par action) ⁽¹⁾	15 073	313 427

⁽¹⁾ (Pour rappel, Atenor SA ne détient plus aucune action propre au 31 décembre 2022 (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2021).

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 2021).

Prière de se référer à la note 23 (avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

Gestion du capital

Au 31 décembre 2022, le montant des fonds propres s'élève à 273,62 millions d'euros et le total bilantaire se monte à 1.275,47 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, Atenor n'est soumis à aucune exigence en matière de capital

imposé. Atenor souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire.

Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'Atenor vise à maintenir une structure bilantaire saine. La note 21 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

► NOTE 11 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

2022	Logiciels	Total
Mouvements des autres immobilisations incorporelles		
Valeur brute comptable au 01.01.2022	331	331
Amortissements cumulés au 01.01.2022	-306	-306
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2022		
Autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	25	25
Investissements	217	217
Cessions - Désaffectations (-)	-211	-211
Amortissements - dotation (-)	-17	-17
Amortissements - extourne (+)	211	211
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-2	-2
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	223	223
Valeur brute comptable au 31.12.2022	335	335
Amortissements cumulés au 31.12.2022	-112	-112
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2022		
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	223	223

2021	Logiciels	Total
Mouvements des autres immobilisations incorporelles		
Valeur brute comptable au 01.01.2021	341	341
Amortissements cumulés au 01.01.2021	-304	-304
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2021		
Autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	37	37
Investissements	3	3
Cessions - Désaffectations (-)	-13	-13
Amortissements - dotation (-)	-15	-15
Amortissements - extourne (+)	13	13
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	25	25
Valeur brute comptable au 31.12.2021	331	331
Amortissements cumulés au 31.12.2021	-306	-306
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2021		
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	25	25

Au 31 décembre 2022, ce poste reprend exclusivement la valeur amortie des autres immobilisations incorporelles relatives aux investissements de logiciels réalisés en cours d’année.

► NOTE 12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agence-ments et accessoires	Autres im-mobilisations corporelles	Total
2022 (EUR Milliers)							
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2022		2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Amortissements cumulés au 01.01.2022		-665		-18	-777	-562	-2 023
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Investissements					278	513	791
Droits d'utilisation (IFRS 16)		4 571					4 571
Cessions / Désaffectations (-)					-35		-35
Amortissements - dotation (-)		-450	-1		-183	-218	-852
Amortissements - extourne (+)					34		34
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change					-2	-6	-8
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981
Valeur brute comptable au 31.12.2022		6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Amortissements cumulés au 31.12.2022		-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 8,98 millions d’euros au 31 décembre 2022 contre 4,48 millions d’euros l’année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués (repris en « autres immobilisations corporelles ») ainsi que les droits d’utilisation des immeubles loués (IFRS 16). Les investissements de l’exercice totalisent 5,36 millions d’euros et sont essentiellement liés à la comptabilisation des droits

d’utilisation du terrain (150 ans) du projet 10 NBS en Angleterre (€ 4,32 M) ainsi qu’aux aménagements locatifs et achats de mobilier et matériel informatique (€ 0,75 M) réalisés par Atenor dans son nouvel espace de travail au Nysdam Campus.

Les amortissements de la période s’élèvent à 0,85 million d’euros. Aucune perte de valeur n’a été comptabilisée.

	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agence-ments et accessoires	Autres im-mobilisations corporelles	Total
2021 (EUR Milliers)							
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2021		1 152	2	35	1 062	2 684	4 935
Amortissements cumulés au 01.01.2021		-386	-1	-35	-665	-330	-1 418
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	766	1	0	397	2 354	3 517
Investissements			6		315	331	652
Droits d'utilisation (IFRS 16)		1 090					1 090
Cessions / Désaffectations (-)				-17	-113	-13	-143
Sorties du périmètre			-2		-27		-29
Amortissements - dotation (-)		-279			-248	-246	-773
Amortissements - extourne (+)				17	113	13	143
Amortissements - sorties du périmètre			1		23		24
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change						-1	-1
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Valeur brute comptable au 31.12.2021		2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Amortissements cumulés au 31.12.2021		-665	0	-18	-777	-562	-2 023
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480

► NOTE 13 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble est actuellement entièrement loué et génère des revenus locatifs nets de 1,14 million d'euros au 31 décembre 2022. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra ultérieurement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

Il a dès lors été transféré de la rubrique stock et, en application d'IAS 40, évalué à sa juste valeur nette de 21,48 millions d'euros, basée sur un rapport d'expert au 30 juin 2022. Sur la base des données de la technique d'évaluation, la juste valeur de l'immeuble de placement a été classée comme juste valeur de niveau 3.

L'ajustement de 5,92 millions d'euros est repris dans la rubrique « Ajustements de valeur » de l'Etat consolidé du résultat global.

Évaluation à la juste valeur

L'immeuble de placement est le seul actif de la société étant évalué à la juste valeur de manière récurrente.

La juste valeur des immeubles de placement (y compris les immeubles de placement détenus par des coentreprises) est déterminée par des évaluateurs indépendants professionnellement qualifiés qui utilisent des techniques d'évaluation conformes aux normes d'évaluation professionnelles internationales reconnues.

Atenor détermine que la juste valeur établie reflète l'utilisation maximale et optimale de l'immeuble de placement par la

EUR Milliers	2022	2021
Au terme de l'exercice précédent	0	0
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	5 924	
Investissements	156	
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)	15 402	
Au terme de l'exercice	21 482	0

Durant l'année 2022, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.

société. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, et/ou des transactions récentes de propriétés comparables.

La juste valeur de l'immeuble a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés en utilisant des rendements équivalents compris entre 5,50 % et 7,0 %. Ces données comprennent :

- Les entrées de trésorerie locatives futures : sur la base de l'emplacement, du type et de la qualité réels des propriétés et étayés par les conditions de tout bail existant, d'autres contrats ou des preuves externes telles que les loyers actuels du marché pour des propriétés similaires.
- Taux d'actualisation : taux d'actualisation reflétant les évaluations actuelles du marché quant à l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie ;
- Taux d'inoccupation estimés : sur la base des conditions actuelles et futures du marché après l'expiration de tout bail en cours ;
- les coûts d'entretien : y compris les investissements nécessaires pour maintenir la fonctionnalité du bien immobilier pendant sa durée de vie d'utilité prévue ;
- Taux de capitalisation : sur la base de l'emplacement, de la taille et de la qualité réels des biens immobiliers et en tenant compte des données du marché à la date d'évaluation ;
- Valeur finale : en tenant compte des hypothèses concernant les coûts d'entretien, les taux de vacance et les loyers du marché.

► NOTE 14 - PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE

Participations (EUR Milliers)	2022	2021
VICTOR ESTATES	814	926
VICTOR PROPERTIES	31	40
VICTOR BARA	4 262	4 312
VICTOR SPAAK	7 634	7 718
IMMOANGE	672	719
MARKIZAAT	10 294	10 183
CCN DEVELOPMENT		50 113
CCN HOUSING B1	2 154	
CCN HOUSING B2	785	
CCN OFFICE A1	9 243	
CCN OFFICE C-D	40 183	
DE MOLENS	368	125
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	2 736	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4 225	4 386
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-35	207
LANKELZ FONCIER		
SQUARE 48	14	
Total	83 380	78 729

Mouvements des participations (EUR Milliers)	2022	2021
Au terme de l'exercice précédent	78 729	64 180
Part dans le résultat	-3 016	-2 480
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	3 934	16 098
Cessions		
Augmentations de capital		
Pertes de valeur		
Transferts (vers) d'autres rubriques	3 733	931
Au terme de l'exercice	83 380	78 729

	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
Participations (EUR Milliers)		
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	1 996
- VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	-	5 370
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	299
- VICTOR BARA part de groupe : 50%	-	2 294
- VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	-	4 069
- MARKIZAAT part de groupe : 50%	5 536	-
- CCN DEVELOPMENT part de groupe : 50%	-	10 220
- CLOCHE D'OR DEVELOPMENT part de groupe : 50%	-	30 100
- DE MOLENS part de groupe : 50%	-	1 576
- TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE part de groupe : 50%	-	7 869
- LAAKHAVEN VERHEESKADE II part de groupe : 50%	-	14 992
- LANKELZ FONCIER part de groupe : 50%	-	17 693

Chiffres clés 2022 en IFRS :

EUR Milliers	Actifs non courants	Stocks	Autres actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Fonds propres	quote-part du groupe	Valeur de la participation
IMMOANGE		5 945	540	-3 992	-1 150	1 343	50%	672
VICTOR ESTATES		12 211	6	-10 586	-4	1 627	50%	814
VICTOR PROPERTIES		659	7	-597	-6	63	50%	31
VICTOR BARA		13 108	8	-4 589	-4	8 523	50%	4 262
VICTOR SPAAK		23 401	8	-8 138	-4	15 267	50%	7 634
MARKIZAAT	669	17 239	15 394	-4 084	-8 630	20 588	50%	10 294
CCN DEVELOPMENT		11 947	18 482	-20 442	-12 512	-2 525	50%*	-2 787
CCN HOUSING B1		6 122	22	-1 661	-175	4 308	50%	2 154
CCN HOUSING B2		2 331	12	-700	-73	1 570	50%	785
CCN OFFICE A1		19 787	235	-1 410	-126	18 486	50%	9 243
CCN OFFICE C-D		86 109	985	-6 168	-561	80 365	50%	40 183
DE MOLENS	2 557	594	4 241	-3 152	-3 504	736	50%	368
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT		137 474	1 460	-133 200	-261	5 473	50%	2 736
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE		25 953	368	-15 738	-2 133	8 450	50%	4 225
LAAKHAVEN VERHEESKADE II		29 910	403	-29 984	-399	-70	50%	-35
LANKELZ FONCIER		91 813	1 776	-94 798	-2 544	-3 753	50%	-1 877
SQUARE 48		35	30		-37	28	50%	14
Total	3 226	484 638	43 977	-339 239	-32 123	160 479		78 716
Participations mises en équivalence								83 380
Participations transférées à la rubrique "provisions non courantes"								-4 664

* participation de 33,33 % jusqu'au 30/09/2020

EUR milliers	Résultat opérationnel	Résultat financier	Impôts sur le résultat	Résultat après impôt	quote-part du groupe	
IMMOANGE	-29	-65		-94	50%	-47
VICTOR ESTATES	-13	-210		-223	50%	-111
VICTOR PROPERTIES	-6	-12		-18	50%	-9
VICTOR BARA	-9	-91		-100	50%	-50
VICTOR SPAAK	-9	-161		-170	50%	-85
MARKIZAAT	853	-32	-598	223	50%	111
CCN DEVELOPMENT	-140	-531		-671	50%	-336
CCN HOUSING B1	-81	-1		-82	50%	-41
CCN HOUSING B2	-49	-1		-50	50%	-25
CCN OFFICE A1	-63	-1		-64	50%	-32
CCN OFFICE C-D	-203	-3		-206	50%	-103
DE MOLENS	858	-198	-174	486	50%	243
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	245	-2 629	20	-2 364	50%	-1 182
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	256	-549	-28	-321	50%	-161
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	579	-1 064		-485	50%	-242
LANKELZ FONCIER	-71	-1 788	-32	-1 891	50%	-946
SQUARE 48	-2	-1		-3	50%	-1
Quote-part dans le résultat net						-3 016

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 2022, elles reprennent les sociétés Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara et Victor Spaak (projet

Move’Hub) ainsi que les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens), CCN Development, CCN Housing B1, CCN Housing B2, CNN Office A1, CCN Office C-D (projet Nor.Bruxsels), Lankelz Foncier (Projet Perspectiv’), Ten Brinke MyBond Verheeskade (projet Verheeskade I) et Laakhaven Verheeskade II (projet Verheeskade 2), Square 48 (projet du même nom) ainsi que la société Cloche d’Or Development (projet Cloche d’Or).

La variation nette de 4,65 millions d’euros par rapport au 31 décembre 2021 reflète essentiellement :

- Les résultats nets part de groupe de l’année (€ -3,02 M) ;
- La mise en équivalence de la société Cloche d’Or Development suite à la cession de 50% de ses titres en date du 16 juin 2022 (€ 3,92 M) ;
- Le reclassement parmi les provisions non courantes des valeurs négatives des participations Lankelz Foncier (€ 0,95 M) et CCN Development (€ 2,79 M) ;
- La constitution en partenariat 50/50 de la société Square 48 (€ 0,01 M).

► NOTE 15 - PARTIES LIEES

Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre Atenor SA et ses filiales sont détaillées dans la note 28 relative à la structure du groupe. Se référer également à la note 14 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 2022, s’élève à 737.564 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 737.564 euros
- rémunération variable : il n’y a pas de rémunération variable
- 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.

Dans la perspective du développement du projet Nor.Bruxsels et de sa commercialisation, quatre nouvelles entités, CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 et CCN Office C-D, ont été constituées par la société CCN Development en date du 1^{er} septembre 2022.

Se référer également à la note 20.

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d’activités.

En mars 2022, Stéphan Sonnevile SA a exercé 20 options AGP accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû à Stéphan Sonnevile SA relatif à l’exercice de ces 20 options s’élève à € 102.659.

Se référer également au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. Page 70).

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 16 – STOCKS

EUR Milliers	2022	2021
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	932 994	775 706
Dépenses capitalisées	196 767	404 663
Cessions de l'exercice	-25 447	-90 262
Sorties du périmètre	-135 912	-159 971
Entrées dans le périmètre	11 861	
Transferts de / vers la catégorie "stock"	-12 768	
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6 235	6 429
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-10 836	-3 604
Pertes de valeur (comptabilisées)	-514	-343
Pertes de valeur (reprises)	27	375
Mouvements de la période	29 413	157 287
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	962 407	932 994
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	189 377	203 123

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Plusieurs immeubles en portefeuille sont donnés en location en attente de leur redéveloppement ou de leur cession, dont principalement Astro 23 (Bruxelles), Arena Business Campus A (Budapest) et UBC II (Varsovie).

Au cours de l'année 2022, le poste « Stocks » (« Immeubles destinés à la vente ») a été principalement influencé par :

- Les « dépenses capitalisées » et « entrées dans le périmètre » qui enregistrent d'une part, les acquisitions des projets 10 NBS (Londres), Astro 23 (Bruxelles), Campo Grande et Oriente (Lisbonne) pour un total de 48,31 millions d'euros et d'autre part, la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wherharhn, Pulsar (Dusseldorf), Well'Be (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 160,32 millions d'euros ;
- Les « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d'appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux Au Fil des Grands

Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 25,45 millions d'euros ;

- Les « sorties de périmètre » relatives au stock du projet Cloche d'Or suite à la mise en équivalence de la participation Cloche d'Or Development (€ 135,91 M) ;
- Des transferts de catégories, pour l'essentiel eu égard à l'immeuble Nysdam vers la rubrique « Immeubles de placement » pour un montant de 15,40 millions d'euros (voir note 13) ;
- L'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,24 millions d'euros ;
- L'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable du forint hongrois (€ 10,84 M). 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 M), Lakeside, University Business Center (€ 17,80 M), Beaulieu (18,90 millions d'euros), City Dox (€ 20,30 M), Victor Hugo 186 (€ 45 M), Astro 23 (€ 7,49 M) et Twist (€ 16,98 M).

► NOTE 17 – ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

EUR Milliers	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS			
Actifs financiers non courants			
Solde d'ouverture	56 986	19 605	
Acquisitions	10 191	10 734	
Cessions (-)	-483		
Entrées dans le périmètre	61 112		
Transferts (vers) d'autres rubriques	-30 556	-8 033	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation		220	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	-2		
Solde de clôture	97 248	22 526	
Juste valeur	97 248	22 526	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
Actifs financiers courants			
Solde d'ouverture	1 523	24 770	90 881
Cessions (-)	-1 160	-23 781	-63 775
Entrées dans le périmètre		963	4
Sorties du périmètre		-19 136	-116
Transferts (vers) d'autres rubriques		56 561	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-26	-66	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-271	-1 901
Solde de clôture	337	39 040	25 093
Juste valeur	337	39 040	25 093
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.

AUTRES ACTIFS FINANCIERS (EUR Milliers)	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
Non courants				
Solde d'ouverture		56 743	242	56 986
Investissements		9 663	528	10 191
Cessions (-)		-482	-1	-483
Entrées dans le périmètre		61 112		61 112
Transferts (vers) d'autres rubriques		-30 556		-30 556
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			-2	-2
Solde de clôture		96 480	767	97 248
Juste valeur		96 480	767	97 248
Valorisation		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Courants				
Solde d'ouverture			1 523	1 523
Cessions (-)			-1 160	-1 160
(Reprise des) pertes de valeur (-)			-26	-26
Solde de clôture			337	337
Juste valeur			337	337
Valorisation	niveau 3		niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence. La variation de l'exercice s'explique notamment par les avances octroyées en 2022 (€ 9,66 M) ainsi que par la créance de (€ 61,11 M) sur Cloche d'Or Development et son transfert à hauteur de 50% (€ -30,56 M) vers la rubrique « Clients et autres débiteurs courants » suite à la cession de 50% de cette participation. Se référer également à la note 14.

(EUR Milliers)	2022		2021	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Clients et autres débiteurs				
Clients et autres débiteurs				
Clients, montant brut	21 431	12 350	4 639	1 649
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-106		-41	
Autres créances nettes	17 715	10 176	20 172	17 956
Total clients et autres créances	39 040	22 526	24 770	19 605
Juste valeur	39 040	22 526	24 770	19 605
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 22,53 millions d'euros. Ce poste reprend l'échéance 2024 de la créance actualisée sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 7,80 M), la créance actualisée relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,38 M) ainsi que les actifs sur contrats liés aux ventes à l'avancement des appartements des projets Twist et City Dox Lots 5 et 7.1 (€ 12,35 M). Ce poste qui ne porte pas intérêt a fait l'objet d'une actualisation dégageant un gain de 0,22 million d'euros.

Trésorerie et équivalents de trésorerie (EUR Milliers)	31.12.2022	31.12.2021
Dépôts à court terme	75	1 235
Soldes bancaires	25 091	90 880
Soldes en caisse	2	1
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	25 168	92 116
Juste valeur	25 168	92 116
Valorisation	niveau 3	niveau 3

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 0,07 million d'euro, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 25,17 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, les «Autres actifs financiers courants» concernent notamment des dépôts à terme (€ 0,07 M) (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 (€ 0,26 M) dont l'évaluation au 31 décembre 2022 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 26 mille euros.

Les « Clients et autres débiteurs courants» passent de 24,77 à 39,04 millions d'euros au 31 décembre 2022 en augmentation de 14,27 millions d'euros. Ils reprennent notamment :

- Le montant à encaisser en 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (8 millions d'euros) ;
- Les tranches de facturation des bureaux O2 et P du projet Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M) et des appartements du projet Twist (2,18 millions d'euros) ;
- Les créances sur les administrations de la TVA (€ 8,99 M) ;
- Le prix de vente acquis suite au compromis de vente signé de 5 activités productives du lot 3 du projet City Dox (€ 2,60 M).

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 27 « Droits et engagements ».

Les actifs financiers sont également résumés comme suit :

EUR Milliers	2022	2021
Placements détenus jusqu'à leur échéance	25 430	92 404
Prêts et créances	158 047	101 119
Actifs financiers disponibles à la vente	767	242
Total des actifs financiers courants et non courants	184 244	193 765

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit :

- **Risque de change:** de par ses activités, Atenor est exposée aux variations du Forint (Hongrie), du Zloty (Pologne), du Leu (Roumanie) et de la Livre Sterling (Grande Bretagne). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion présentés en capitaux propres.

Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2022/2021.

Taux de change (€ 1 =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2022	2021	2022	2021
Forint hongrois (HUF)	400,25	369,00	393,01	358,85
Leu roumaine (RON)	4,9474	4,9481	4,9335	4,9244
Zloty (PLN)	4,6899	4,5994	4,6883	4,5775
Livre Sterling (GBP)	0,8828	0,8394	0,8545	0,8527

- **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.
- **Le risque de défaut** des contreparties (acquéreurs) dans le cadre de la commercialisation résidentielle est limité par le versement à l'acte d'acomptes marquant l'engagement des acquéreurs. Dans le cadre de la commercialisation des bureaux, s'agissant généralement de débiteurs de qualité reconnus par le marché, le risque de défaut est limité.
- **Instruments dérivés** (actifs)
Atenor n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés à des fins de couverture au cours de l'exercice 2022.

Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, Atenor fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Certificats Beaulieu

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9 (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.10 – Risque de change).

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif. La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

► NOTE 18 – AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

EUR Milliers	2022		2021	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Autres actifs				
Actifs d'impôt exigible	1 182		3 755	
Paiements d'avance, courants	103		25	
Autres actifs	9 801		12 774	
Total autres actifs	11 086		16 555	
Juste valeur	11 086		16 555	

Les autres actifs courants sont principalement composés des actifs d’impôt exigible (€ 1,18 M), des paiements d’avance (€ 0,10 M) et des comptes de régularisation d’actif (intérêts payés d’avance, assurances et commissions à reporter et intérêts acquis (€ 9,80 M). La diminution de 5,47 millions d’euros s’explique principalement par l’encaissement à hauteur de

4,39 millions d’euros du subside de 4,93 millions d’euros relatif au lot 3 du projet City Dox

Les actifs d’impôt exigible reprennent exclusivement les impôts directs belges et étrangers à récupérer.

► NOTE 19 – IMPOTS DIFFERES ACTIFS ET PASSIFS

EUR Milliers	2022		2021	
	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	5 451		781	
Créances		-3 124		-449
Acomptes reçus		-3 015		-1 174
Pertes fiscales	3 675		3 777	
Compensation	-5 456	5 456	-1 291	1 291
Total des impôts différés liés à des différences temporelles	3 670	-945	3 267	-594

Conformément à IAS 12 et aux principes comptables mentionnés au point 2.13, Atenor reconnaît au bilan la valeur des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées et de crédits d’impôts pour Atenor SA, Tage Une fois, Tage Deux fois, Oriente Une fois et Atenor Portugal.

Par ailleurs, des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d’avancement des projets.

Les actifs et passifs d’impôts différés sont compensés lorsqu’ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 8 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d’impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n’existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d’un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

EUR Milliers	2022	2021
Total des impôts différés non comptabilisés	28 885	16 706

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 30,06 millions d’euros. Les actifs d’impôt différé

relatifs aux pertes fiscales des filiales immobilières, en Belgique ou à l’étranger, ne sont reconnus que pour autant qu’il y ait une évidence suffisante qu’une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

EUR Milliers	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01.2021	5 070	-702	4 368
Sorties du périmètre		172	172
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-1 803	-64	-1 867
au 31.12.2021	3 267	-594	2 673
au 01.01.2022	3 267	-594	2 673
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	438	-351	87
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)	-35		-35
au 31.12.2022	3 670	-945	2 725

► NOTE 20 – PROVISIONS

EUR Milliers	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
Provisions (courantes et non courantes)			
Provisions, solde d'ouverture	13 107	931	14 038
Augmentation (diminution) des provisions existantes	2 146		2 146
Montants utilisés (-)	-5 684		-5 684
Montants non utilisés mais repris (-)	-2 742		-2 742
Entrées dans le périmètre	5		5
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-594		-594
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation	204		204
Autre augmentation (diminution)	1 858	3 733	5 591
Provisions, solde de clôture	8 300	4 664	12 964
Provisions non courantes, solde de clôture	599	4 664	5 263
Provisions courantes, solde de clôture	7 701		7 701

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 5,26 millions d’euros et reprennent principalement les valeurs négatives de deux participations mises en équivalence, respectivement CCN Development (€ 2,79 M) et Lankelz Foncier (1,87 million d’euros) ainsi que la quote-part à long terme de la provision relative aux garanties locatives octroyées dans le cadre de la cession de la participation NGY (€ 0,6 M).
(Se référer également à la note 14).

Les provisions non courantes ont fait l’objet d’une actualisation dégageant une charge de 0,20 million d’euros.

Les « Provisions courantes » totalisent 7,70 millions d’euros. Elles reprennent les provisions relatives aux garanties locatives octroyées dans le cadre de la cession de la participation NGY (€ 3,38 M) et des immeubles de bureaux Vaci Greens F (€ 3,75 M) et B6 du projet City Dox (€ 0,49 M) ainsi que la provision de rendement garanti de 0,08 million d’euros constituée dans le cadre de la cession de Naos.

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l’objet d’une description dans les notes 25 et 27 aux états financiers.

► NOTE 21 – PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

2022	EUR Milliers		Non courant		Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	Courant						
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans				
Instruments dérivés		-370			-370	-370	niveau 2
Dettes financières							
Dettes de location-financement (IFRS 16)	403	1 050	4 319		5 772	5 764	niveau 3
Etablissements de crédit	134 162	169 086			303 248	305 557	niveau 3
Emprunts obligataires	20 000	269 848	55 000		344 848	335 343	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	204 400	34 376			238 776	238 688	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	358 965	474 360	59 319		892 644	885 352	
Autres passifs financiers							
Dettes commerciales	35 865				35 865	35 865	niveau 3
Autres dettes	35 362	4 797			40 159	40 159	niveau 3
Autres passifs financiers		1 387			1 387	1 387	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	71 227	6 185			77 412	77 412	

EUR Milliers	Courant	Non courant				
2021	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total	Juste valeur (*)	Valorisation
Instruments dérivés	184			184	184	niveau 2
Dettes financières						
Dettes de location-financement (IFRS 16)	377	1 148	93	1 618	1 611	niveau 3
Etablissements de crédit	137 586	112 192		249 778	229 863	niveau 3
Emprunts obligataires	20 000	214 786	75 000	309 786	314 815	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	198 000	70 361	5 000	273 361	274 007	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	355 963	398 487	80 093	834 543	820 296	
Autres passifs financiers						
Dettes commerciales	26 459			26 459	26 459	niveau 3
Autres dettes	14 609	18 791		33 400	33 400	niveau 3
Autres passifs financiers		1 267		1 267	1 267	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	41 068	20 058		61 126	61 126	

(*) 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 2,58% 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 2022.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius

de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. Depuis 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en plaçant un total de sept émissions (4 en 2016 pour un total de 86,1 millions d'euros et 3 en 2018 pour un total de 14,5 millions d'euros) à moyen et long termes dans le cadre de son programme d'European Medium Term notes (EMTN). En avril 2019, Atenor a lancé deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (20 et 40 millions d'euros). En octobre 2020, Atenor a, à nouveau, émis deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (35 et 65 millions d'euros). En mars 2021, Atenor a émis son premier « Green Retail Bond » en deux tranches (à 4 et 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros. Atenor a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement par la mise en place en octobre 2021, de deux programmes d'émission de titres négociables à court terme et à

moyen terme (Negotiable European Commercial Paper – NEU CP, et Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN), de montants maximums respectifs de 200 et 100 millions d'euros qui ont été enregistrés auprès de la Banque de France.

Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'Atenor.

Atenor et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'Atenor sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, les charges financières fluctuent sensiblement en fonction de la structuration des transactions mais celles-ci ne représentent généralement pas plus de 8 % du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste raisonnablement sous contrôle sur la

durée moyenne d'un projet bureaux ou résidentiel, mais il n'est pas exclu qu'un resserrement de politique monétaire agressif momentané de la banque centrale européenne n'entache la rentabilité de manière significative dans un environnement socio-économique (très) peu favorable. Les banques sollicitent davantage de couvertures de taux sur les crédits mis en place quand une volatilité des intérêts court terme se fait ressentir.

Instruments dérivés (passifs)

Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « Cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Dans le cadre du financement de 22 millions d'euros contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, Atenor a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ 0,55 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

À la suite des investissements réalisés au Royaume-Uni, un contrat de change à terme (FX Forward swap) a été souscrit fin 2021 pour un montant de 20 millions GBP afin de couvrir le risque de change. Cette couverture a été reconduite au 30 juin 2022. Elle n'a pas été renouvelée à l'échéance du 30 décembre 2022.

Se référer à l'état consolidé des variations des capitaux propres en page 157.

DETTE FINANCIERE	Courant	Non courant	
	1 an au plus	plus d'1 an	Total
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2021	355 963	478 580	834 543
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	75 074	137 027	212 101
- Remboursements d'emprunt	-70 047	-20 593	-90 640
- Dettes de loyer (IFRS 16)	442	4 128	4 570
- Sorties du périmètre		-68 000	-68 000
- Variations résultant des changements de taux de change	24	-98	-74
- Transfert court terme / long terme	-2 558	2 558	0
- Autres	67	77	144
Au 31.12.2022	358 965	533 679	892 644

Dettes financières

Au 31 décembre 2022, l’endettement du groupe s’élève à 892,64 millions d’euros contre 834,54 millions d’euros à fin 2021. Cette augmentation nette de 58,10 millions d’euros s’explique principalement :

- Les nouveaux emprunts (€ 212,10 M), notamment un emprunt obligataire de type « Green » de € 55 M (caractéristiques détaillées ci-dessous), un financement corporate de € 60 M, des crédits de respectivement € 45 M, € 8 M et € 2,90 M dans le cadre des projets Victor Hugo 186, Astro 23 et UP-site Bucharest, trois (E)MTN pour un total de € 13,50 M ainsi que l’augmentation de l’encours des crédits des projets Twist (€ 10,32 M) et City Dox (€ 2,3 M) ;
- La sortie du périmètre du crédit BGL dans Cloche d’Or Development suite à la cession de 50% de la participation (€ -68 M)
- Les remboursements de l’année (€ -90,64 M) dont € 48,10 M de CP et MTN arrivés à échéance, l’emprunt obligataire de € 20 M arrivé à échéance ainsi que le roll-over Belfius de € 20 M.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 533,68 millions d’euros (nets de frais) au 31 décembre 2022. Elles comprennent 1 EMTN contracté en 2016 (€ 8,1 M), 2 EMTN en 2018 (€ 10 M), 3 en 2021 (€ 7,5 M) et 1 en 2022 (2,5 millions d’euros), 7 tranches obligataires de type « retail bond » émises en 2018 (€ 30 M), en 2019 (€ 40 M), en 2020 (€ 35 et € 65 M), en 2021 (€ 25 et € 75 M) et en 2022 (€ 55 M), les échéances à long terme du crédit BGZ BNPP (16,50 millions d’euros), les crédits relatifs aux projets Realex (60 millions d’euros), Victor Hugo 186 (€ 45 M), City Dox (€ 20,30 M), Twist (€ 16,98 Ms), Astro 23 (€ 7,41 M) et UP-site Bucharest (€ 2,90 M), les MTN à hauteur de 6,50 millions d’euros ainsi que les dettes de loyers à long terme à hauteur de 5,37 millions d’euros.

Les « Dettes financières courantes » s’établissent à 358,96 millions d’euros au 31 décembre 2022 contre 355,96 millions d’euros fin 2021. Elles reprennent le crédit relatif au projet Beaulieu (€ 18,90 M), l’encours CP, EMTN et MTN échéant dans l’année (€ 204,40 M), les crédits de Hexaten, Atenor Group Participations et Atenor Long Term Growth (respectivement € 13, €9 et € 6,88 M), l’emprunt obligataire émis en 2019 et échéant en mai 2023 (€ 20 M), 2 financements corporate (70 millions d’euros), les échéances 2023 du crédit BGZ BNPP (1,31 million d’euros), des dettes de loyers (€ 0,40 M) ainsi que les dettes d’établissements de crédit (€ 15,07 M).

Six contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16 dont 2 conclus au cours de l’exercice sous revue. Les dettes de loyer initiales de ces 2 nouveaux contrats s’élèvent

à 4,57 millions d’euros. Le contrat principal conclu en 2022 concerne le bail de 150 ans du terrain pour le projet 10 NBS en Angleterre. La dette de loyer initiale de ce nouveau contrat (€ 4,32 M) a été calculée en actualisant au taux de 5,10% les futurs paiements liés au contrat d’emphytéose. Les remboursements de l’année totalisent 0,42 million d’euros. Ce montant est inclus dans le poste « remboursements d’emprunt » du tableau ci-dessus et de l’état consolidé des flux de trésorerie de la page 156.

Les passifs financiers classifiés en «Autres emprunts » (€ 238,78 M) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du programme 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 systémique de taux.

Les dettes financières à taux fixe et à taux flottant en date du 31 décembre 2022 sont de € 434 M et € 453 M respectivement. Dans l’hypothèse où ces niveaux devaient rester relativement constants et représentatifs des niveaux moyens sur l’année 2023, une augmentation des Euribors de 50 points de base sur 12 mois génèrerait une charge d’intérêt complémentaire de € 2,27 M. Cet impact sera inférieur dans le compte de résultat compte tenu de l’activation de charges financières pour les projets pour lesquels des permis d’urbanisme ont été obtenus.

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.

L’échéancier des dettes financières du groupe se présente comme suit :

Valeur nominale en EUR Milliers Échéant en	< 1 an 2023	1-5 ans 2024-2027	> 5 ans 2028 +	Total
Emprunts obligataires	20 000	270 000	55 000	345 000
EMTN - MTN	54 500	34 600		89 100
Commercial Papers	149 900			149 900
Etablissements de crédit	134 229	169 092		303 321
Dettes de loyers	403	1 050	4 319	5 772
Montant total des dettes	359 032	474 742	59 319	893 093

DETTE FINANCIERES		Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires		
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - à 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55 000 000
Total emprunts obligataires		345 000 000
Etablissements de crédit		
Atenor Group Participations		9 000 000
Atenor Long Term Growth		6 880 000
Atenor	Corporate (BNPPF)	10 000 000
	Corporate (Belfius)	60 000 000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	14 989 973
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13 000 000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	20 300 000
	Realex (via Leaselex)	50 000 000
	Realex (via Immo Silex)	10 000 000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000
	Astro 23 (via Highline)	7 490 196
	Twist (via Atenor Luxembourg)	16 982 000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45 000 000
	Lakeside (via Haverhill)	17 875 000
	UP-Site (via NOR Residential Solutions)	2 903 000
Total établissements de crédit		303 320 169
Autres emprunts		
CP	2023	149 900 000
MTN	2023	14 500 000
	2024	1 000 000
	2025	5 000 000
	2026	500 000
EMTN	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
	2026	2 500 000
	2027	5 000 000
Green EMTN	2024	10 000 000
	2025	2 500 000
Total autres emprunts		239 000 000

DETTES FINANCIERES	Valeur nominale en EUR
Dettes de loyers (IFRS 16)	
Atenor Luxembourg	702 512
Atenor France	308 158
Atenor Deutschland	138 792
Atenor Hungary	91 823
Atenor Romania	211 182
Fleethouse	4 319 992
Total dettes de loyers	5 772 459
TOTAL DETTES FINANCIERES	893 092 628

Caractéristiques principales des émissions obligataires

N° 1 – 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° 2 – 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° 3 – 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° 4 – 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° 5 – 2020 – 2026

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 65.000.000
- Intérêt de 3,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d’émission : 23.10.2020
- Date d’échéance : 23.10.2026
- Prix d’émission : 101,875%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002737188
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

N° 6 – 2021 – 2025

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » – tranche 1
- Montant : € 25.000.000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,57 %
- Date d’émission : 19.03.2021
- Date d’échéance : 19.03.2025
- Prix d’émission : 101,625%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002776574
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

N° 7 – 2021 – 2027

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » – tranche 2
- Montant : € 75.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,15 %
- Date d’émission : 19.03.2021
- Date d’échéance : 19.03.2027
- Prix d’émission : 101,875%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002775568
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

N° 8 – 2022 – 2028

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » émis dans le cadre du programme EMTN
- Montant : € 55.000.000
- Intérêt de 4,625 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 4,26 %
- Date d’émission : 05.04.2022
- Date d’échéance : 05.04.2028
- Prix d’émission : 101,875%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002844257
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius, KBC et Degroof Petercam

Programme EMTN (European Medium Term Notes)

- Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, Atenor a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN. Trois émissions ont été placées au cours du 1^{er} semestre 2018 dont deux d’entre-elles sont venues à échéance respectivement en février et mai 2021.
- Deux nouvelles émissions ont été placées en 2021. Le prospectus a été mis à jour pour la dernière fois en février 2022.

- Ces émissions visent à renforcer la structure bilantaire d’Atenor, notamment en augmentant la part de ses engagements à moyen terme. Le produit de ces émissions assure d’une part, le financement de la construction de nouvelles phases en développement et d’autre part, donne à Atenor les moyens de saisir toute nouvelle opportunité d’acquisition de nouveaux projets.

Tranche 1 – 2016 – 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

Tranche 2 – 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 2022 : € 7.920.990 (97,79 %)

Tranche 3 – 2018 – 2025

- Montant : € 10.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 100,00%
- Taux d’intérêt : 3,50%
- Date de jouissance : 20.02.2018 pour € 5.000.000,-
- Date de jouissance : 05.04.2018 pour € 5.000.000,-
- Date d’échéance : 20.02.2025 pour les € 10.000.000,-
- ISIN : BE6302277908
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

Tranche 4 – 2021 – 2027

- Montant : € 5.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 100,00%
- Taux d’intérêt : 3,40%
- Date de jouissance : 08.02.2021
- Date d’échéance : 08.02.2027
- ISIN : BE6326812847
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Tranche 5 – 2021 – 2026

- Montant : € 2.500.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 100,00%
- Taux d’intérêt : 3,20%
- Date de jouissance : 12.02.2021
- Date d’échéance : 12.02.2026
- ISIN : BE6326899745
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Tranche 6 – 2022 - 2024

- Montant : € 10.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 99,85%
- Taux d'intérêt : 3,00%
- Date de jouissance : 05.09.2022
- Date d'échéance : 05.03.2024
- ISIN : BE6337252488
- Documentation : suivant prospectus du 15.03.2022

Tranche 7 – 2022 - 2025

- Montant : € 2.500.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 99,80%
- Taux d'intérêt : 4,50%
- Date de jouissance : 26.08.2022
- Date d'échéance : 26.08.2025
- ISIN : BE6337367666
- Documentation : suivant prospectus du 15.03.2022

Autres passifs financiers

Les « autres passifs non courants » totalisent 6,19 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ils reprennent principalement les acomptes reçus pour les aménagements locatifs à réaliser dans les bureaux du projet Twist loués à l'Etat luxembourgeois (4,27 millions d'euros) ainsi que les garanties locatives reçues (1,39 million d'euros).

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 71,23 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 41,07 millions d'euros en 2021. La variation de ce poste s'explique notamment par l'augmentation des dettes fournisseurs reflétant les états d'avancement des chantiers (+9,41 millions d'euros) ainsi que l'augmentation des autres dettes (+20,75 millions). Les autres dettes reprennent principalement les acomptes reçus sur les ventes des 3 blocs de bureau de la phase 2 du projet Au Fil

Les passifs financiers sont également résumés comme suit:

EUR Milliers	2022	2021
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		
Passifs financiers évalués au coût amorti	970 056	895 670
Total	970 056	895 670

des Grands Prés (9,64 millions d'euros) et des appartements des projets UP-site Bucharest (15,75 millions d'euros) et Lake 11 Home&Park (0,86 million d'euros) dont les réceptions provisoires sont prévues en 2023.

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2023. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veuillez également vous référer à la note 2 concernant la gestion des risques.

Niveaux hiérarchiques des valorisations:

Le Groupe évalue la juste valeur de ses passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, tels que les emprunts obligataires et les (E)MTN repris en « autres emprunts », la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

Niveau 2: Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des dettes commerciales et des autres dettes est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme.

NOTE 22 – AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS

2022	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	565			565	565	niveau 3
Impôts et taxes	5 794			5 794	5 794	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	11 460			11 460	11 460	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	17 818			17 818	17 818	

2021	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Avances reçues	301			301	301	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	974			974	974	niveau 3
Impôts et taxes	7 216			7 216	7 216	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	8 702			8 702	8 702	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	17 193			17 193	17 193	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent principalement :

- des impôts et taxes dus à hauteur de 5,79 millions d'euros. Ce poste reprend notamment l'impôt à payer par I.P.I. (2,34 millions d'euros), Rest Island (0,44 million d'euros), Highline Brussels (0,22 million d'euros) et Atenor Luxembourg (0,19 million d'euros) ainsi que les dettes de TVA (2,31 million d'euros).

- des comptes de régularisation (11,46 millions d'euros) en augmentation de 2,76 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ces comptes enregistrent annuellement notamment les intérêts à imputer liés aux emprunts obligataires, (E)MTN et autres financements du groupe (9,96 millions d'euros contre 7,84 millions d'euros au 31 décembre 2021) ainsi que les loyers et charges locatives à reporter d'Hexaten, Highline Brussels, Hungaria Greens, NOR Real Estate et Haverhill (1,5 million d'euros contre 0,82 million d'euros au terme de l'exercice précédent).

NOTE 23 – AVANTAGES DU PERSONNEL

Evolution des avantages du personnel (EUR Milliers)	2022	2021
Au terme de l'exercice précédent	1 094	902
Augmentation (diminution) des provisions existantes	15	24
Autres variations	-667	168
Au terme de l'exercice	442	1 094
dont obligation de pension non courante	442	1 094

En 2022, les avantages du personnel postérieurs à l'emploi couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires (11 au total au 31 décembre 2022) rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date.

Depuis 2020, l'évaluation intègre également le plan de pension bonus bénéficiant à la direction ainsi que les affiliés dormants du plan « à contributions définies ».

Les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

Etat de la situation financière (EUR Milliers)	2022	2021
Valeur actuelle des obligations	2 401	2 801
Juste valeur des actifs du régime	-1 959	-1 707
Obligations résultant des plans	442	1 094

Etat du résultat global (EUR Milliers)	2022	2021
Coût des services rendus	268	261
Coût financier sur les obligations au titre des plans	18	7
Rendement attendu des actifs du plan	-12	-5
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	274	263
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	-629	206
Gains/pertes sur les actifs du plan	-38	-38
Autres éléments du résultat global	-667	168
Coût des plans	-393	431

(EUR Milliers)	2022	2021
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture	2 801	2 377
Coût des services rendus	268	261
Coût financier	18	7
Cotisations des participants	20	20
Gains/pertes actuariels	-629	206
Autres mouvements	-77	-70
Valeur actuelle des obligations à la clôture	2 401	2 801

(EUR Milliers)	2022	2021
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture	1 707	1 475
Rendement attendu	12	5
Cotisations de l'employeur	259	239
Cotisations des participants	20	20
Gains/pertes actuariels	38	38
Autres mouvements	-77	-70
Juste valeur des actifs du plan à la clôture	1 959	1 707

Hypothèses retenues	2022	2021
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,75%	0,65%
Inflation	2,20%	1,90%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0,50%	0,50%
Mortalité	MR-5/FR-5	MR-3/FR-3

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA Atenor Group Investments (AGI). Cette société, filiale à 100% d'Atenor, détient un portefeuille de 163.427 actions Atenor dont 150.000 ont été acquises auprès d'Atenor (actions propres) au prix de 31,88 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant

Les actifs du régime (€ 1,96 M au 31 décembre 2022) sont exclusivement composés d'actifs détenus par la compagnie d'assurance.

l'acquisition) et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015. Ces actions constituent les seuls actifs d'AGI. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'Atenor.

SOP 2017

39.750 options sur actions de AGI ont été émises le 24 mars 2017. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 26,08 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions Atenor à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022 après chaque publication des résultats annuels. Le solde de 2.700 options a été exercé en 2022 et a fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 59 mille euros enregistrée au 31 décembre 2021, cette opération se solde par un profit de 16 mille euros.

SOP 2018

39.625 options sur actions de AGI ont été émises le 12 mars 2018. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 31,34 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions Atenor à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables en mars 2021, mars 2022 ou mars 2023 après chaque publication des résultats annuels. 5.250 options ont été exercées en 2022 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 182 mille euros enregistrée au 31 décembre 2021, cette opération se solde par un profit de 31 mille euros. Un solde de 5.675 options reste à exercer. Le plan sur options 2018 a donné lieu à une provision totale de 0,36 million euros au 31 décembre 2022. Cette valorisation est basée sur le cours de clôture de 48,40 euros.

Nous détaillons de manière exhaustive les « stock options » Atenor Group Investments effectivement attribués.

ATENOR GROUP INVESTMENTS

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2022	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
	au cours de la période			au 31.12.2022					
2017	35 950	€ 26,08	2 700	-	2 700	-	-	-	du 8 au 31.03.2022
2018	33 875	€ 31,34	10 925	-	5 250	-	5 675	5 675	du 8 au 31.03.2022 du 8 au 31.03.2023

Au 31 décembre 2022, Atenor détient 163.427 actions d'auto-contrôle à travers sa filiale AGI. Ces actions sont destinées à couvrir ces plans d'options.

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 29 août 2018 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA Atenor Long Term Growth (ALTG). Au 31 décembre 2019, cette société, filiale à 100% d'Atenor, détient un portefeuille de

150.000 actions Atenor. Ces actions constituent les seuls actifs d'ALTG. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'Atenor.

ATENOR LONG TERM GROWTH

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2022	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
	au cours de la période			au 31.12.2022					
2019	38 100	€ 13,00	36 100	2 550	-	-	33 550	33 550	du 8 au 31.03.2022 du 8 au 31.03.2023 du 8 au 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	56 450	6 575	-	-	49 875	49 875	du 8 au 29.03.2024 du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	36 825	2 200	-	-	34 625	34 625	du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026 du 8 au 31.03.2027

Compte tenu de la valorisation basée sur le cours de clôture de 48,40 euros, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2022 pour couvrir ce plan sur options.

► NOTE 24 – IFRS 15 : INFORMATIONS

Atenor applique la norme IFRS 15 depuis le 1^{ier} janvier 2018.

Se référer à la note 1 – point 1 (bases de préparation – page 158) qui résume la norme et point 2.12 (produits des activités – page 165) 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 172 qui ventile le chiffre d'affaires par zones géographiques. En 2022, 94,54% du chiffre d'affaires, soit 33,08 millions d’euros sont réalisés dans la zone géographique « Europe Occidentale » qui couvre la Belgique, les Pays-Bas, la France, le Grand-Duché de Luxembourg, l’Allemagne, le Portugal ainsi que le Royaume-Uni. La contribution de la zone « Europe Centrale » qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne s’élève à 1,91 million d’euros en 2022.
Sur un chiffre d’affaires total de 34,99 millions d’euros, 29,91 millions correspondent à du chiffre d’affaires reconnu à l’avancement (dont 18,44 millions d’euros ont trait à des contrats conclus avant 2022) et 5,08 millions d’euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l’exercice. Le chiffre d'affaires de l’exercice sous revue inclus dans le solde d’ouverture des passifs sur contrat totalise 4,39 millions d’euros.

► NOTE 25 – PASSIFS EVENTUELS ET LITIGES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l’effet d’une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l’économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.
Le Conseil d’Administration est attentif à l’analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposés.
Au 31 décembre 2022, Atenor n’est confrontée à aucun litige.

► NOTE 26 – ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Aucun événement important depuis le 31 décembre 2022 n’est à signaler.

- Actifs et passifs sur contrats :
Les actifs sur contrats s’établissent à 14,95 millions d’euros au 31 décembre 2022 (contre 7,41 millions d’euros au 31 décembre 2021), soit la reconnaissance à l’avancement des ventes d’appartements des projets City Dox Lots 5 et 7.1 (10,73 millions d’euros) et Twist (1,62 million d’euros) et les produits à recevoir suite à la signature du compromis de vente de 5 activités productives du Lot 3 du projet City Dox (2,6 millions d’euros).
Les passifs sur contrat s’établissent à 30,42 millions d’euros au 31 décembre 2022. Ils concernent les cessions à l’avancement des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 (9,54 millions d’euros), les acomptes reçus sur les ventes d’appartements des projets UP-site Bucharest (15,75 millions d’euros) et Lake 11 Home&Park (0,86 million d’euros) qui seront enregistrées à l’achèvement estimé à fin 2023 ainsi que les avances reçues pour la réalisation des aménagements locatifs des bureaux du projet Twist (4,27 millions d’euros). Les passifs sur contrat totalisaient 17,95 millions d’euros au 31 décembre 2021.
- La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter à la clôture est estimée à 98,58 millions d’euros répartis sur les exercices 2022 à 2024. Ce montant reprend les ventes à l’avancement des projets City Dox Lots 5 et 7.1, Au Fil des Grands Prés Phase 2 et Twist.

► NOTE 27 – DROITS ET ENGAGEMENTS

EUR Milliers	2022	2021
Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers		
Garanties bancaires pour cautionnements ⁽¹⁾	35 681	27 099
Autres cautions reçues ⁽²⁾	7 474	4 370
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres		
Hypothèques ⁽³⁾ :		
- valeur comptable des immeubles grevés	202 377	203 123
- montant de l'inscription	170 698	65 716
- avec mandat hypothécaire	113 894	102 889
- avec promesse de conférer hypothèque		
Créances et autres montants gagés	p.m.	p.m.
Comptes gagés	3 409	4 888
Titres gagés	p.m.	p.m.
Autres engagements d'acquisition ou de cession		
Engagements d'acquisitions d'immeubles ⁽⁴⁾	12 649	32 623
Engagements de cessions d'immeubles	p.m.	
Option d'achat concédée sur immeuble	p.m.	1 570
Option d'achat sur immeuble cédé		p.m.
Marchés à terme (devises vendues à terme)		179
Engagements et garanties constitués envers les tiers		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires ⁽⁵⁾	93 995	70 880
Garanties locatives	145	137

Les covenants mis en place avec les institutions bancaires dans les différentes filiales du groupe sont les suivants :
- Loan-to-value de maximum 60% et un DSCR (Debt Service Cover Ratio) historique et projeté de minimum 1,2 dans le cadre du financement bancaire des développements des projets Lakeside et UBC II dans la société polonaise Haverhill Investments. Il est à noter que la suspension temporaire de ces covenants convenue en 2022 a fait l’objet d’un deuxième accord avec la banque en décembre dernier permettant de prolonger la suspension jusqu’au 31 décembre 2023.
- Loan-to-value de maximum 65% dans le cadre du financement bancaire des développements relatifs au projet City Dox (Immobilière de la Petite Île SA).
- Un ratio de solvabilité (fonds propres relativement au total bilan) de minimum 35% dans le cadre du financement bancaire des participations projets détenues par Atenor Group Participations SA .

⁽¹⁾ Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets City Dox (11,62 millions d’euros), Twist (3,61 millions d’euros), UP-site Bucharest (3,5 millions d’euros), Lakeside (3,3 millions d’euros), Vaci Greens (fit out – 2,51 millions d’euros), @Expo (2,09 millions d’euros) et Arena Business Campus (1,19 million d’euros) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (3,91 millions d’euros).
⁽²⁾ Autres cautions reçues : soit les garanties reçues sur des avances octroyées aux entrepreneurs des projets UP-site Bucharest (3,48 millions d’euros), Lakeside (3,36 millions d’euros) et @Expo (0,63 million d’euros).
⁽³⁾ Hypothèques
- en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 28 avril 2023) et des crédits relatifs aux projets Realex (échéance 30 avril 2024) et Astro 23 (échéance 13 juin 2025) ;
- en faveur de la banque ING dans le cadre des crédits relatifs aux projets City Dox (échéance 11 juillet 2024) et Twist (échéance 31 mai 2024) ;
- en faveur de la banque BGZ BNP Paribas dans le cadre du crédit contracté par Haverhill (échéance 10 janvier 2024) ;
- en faveur de la banque KBC dans le cadre du crédit relatif au projet Immo Beaulieu (échéance 15 décembre 2023) ;
- en faveur de la Banque Populaire dans le cadre du crédit relatif au projet Victor Hugo 186 et
- en faveur de Garanti Bank dans le cadre du crédit relatif au projet UP-site Bucharest.
⁽⁴⁾ Concerne :
- le complément de prix à payer relatif au projet Victor Hugo 186 (10 millions d’euros – échéance 1^{er} juin 2025) ;
- le prix complémentaire à verser du projet Campo Grande (1,45 million d’euros – échéance 31 août 2024) ;
- l’engagement d’acquisition du bâtiment ONEM (projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 – 1,2 million d’euros – échéance Q1 2023).
⁽⁵⁾ Ce poste reprend notamment :
- la caution solidaire d’Atenor dans le cadre des crédits des projets Realex (15 millions d’euros) et City Dox (20,3 millions d’euros) ;
- les garanties d’achèvement relatives aux projets City Dox (11,6 millions d’euros) et Twist (19,11 millions d’euros) ;
- les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,36 millions d’euros.

► NOTE 28 - PARTICIPATIONS

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale		
186 VICTOR HUGO	F-75008 Paris	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Paris	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	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	99,99
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Varsovie	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR UK	B33AX Birmingham	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Paris	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 La Hulpe	80,00
FLEET HOUSE DEVELOPMENT	B33AX Birmingham	100,00
FREELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HIGHLINE BRUSSELS	B-1310 La Hulpe	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
IMMO SILEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LAKE GREENS	H-1138 Budapest	100,00
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 La Hulpe	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Bucarest	100,00
ORIENTE UNE FOIS	PT-1050-019 Lisbonne	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
SOAP HOUSE	B-1310 La Hulpe	100,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	99,93
SZEREMI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
TAGE DEUX FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
Entreprises associées mises en équivalence		
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN HOUSING B1	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN HOUSING B2	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN OFFICE A1	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN OFFICE C-D	B-1000 Bruxelles	50,00
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	50,00
DE MOLENS	B-9000 Gand	50,00
MARKIZAAT	B-9000 Gand	50,00
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
SQUARE 48	L-8399 Windhof	49,99
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50,00
VICTOR BARA	B-1160 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 2022:

La société Atenor Group Central Europe a été liquidée en avril 2022. Les sociétés belges Highline Brussels et Soap House ont été constituées le 31 mai 2022 afin d'y loger le développement du projet Astro 23 à Bruxelles.

Suite à la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development au 30 juin 2022, cette société est désormais mise en équivalence.

Le 29 juillet 2022, une nouvelle société était créée au Portugal, « Oriente Une Fois SA » afin d'y loger le projet du même nom, Oriente.

► NOTE 29 - HONORAIRES DU COMMISSAIRE

L'Audit Externe d'Atenor SA a été effectué par le Commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à 78.345 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 198.667 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2022 à 16.500 euros.

En septembre, une autre société portugaise entrait dans le périmètre d'Atenor par voie d'acquisition : Tage Deux Fois, société destinée à porter le projet Campo Grande.

En septembre 2022, dans le cadre du projet Nor.Brussels, diverses sociétés anonymes étaient créées : CCN Housing B1, CCN Housing B2, CCN Office A1 et CCN Office C-D. Ces sociétés sont détenues par CCN Development, elle-même détenue à 50% par Atenor et 50% par AG Insurance.

La société luxembourgeoise Square 48 a été constituée en décembre 2022 pour y intégrer le projet du même nom, cette nouvelle société étant détenue à 50% par Atenor et 50% Naos 2 SCSp.

DECLARATION DES REPRESENTANTS D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Laurent Jacquemart pour Value Add Consulting SRL, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation ⁽¹⁾;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

⁽¹⁾ Les sociétés filiales d'Atenor au sens de l'article 1:20 du Csa

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de ATENOR SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Atenor SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 23 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Atenor SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.275.473.000 et dont l'état du résultat global consolidé (part du groupe) se solde par une perte de l'exercice de € 843.000.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et

non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance du revenu dans la période appropriée – Notes : 24

Description du point clé de l'audit

Atenor conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires de la Société s'élève à € 34.991.000 dont une partie porte sur des contrats qui s'étalent généralement sur plusieurs années.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par la Société à l'égard de l'acquéreur. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts à prévoir pour chaque contrat.

Auditer la reconnaissance du revenu ainsi que sa comptabilisation dans la période appropriée est complexe du aux spécificités de chaque transaction et des contrats de vente conclus. Cela implique souvent un degré de jugement en raison

de la complexité des projets et des coûts à supporter. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des impacts matériels. Pour ces raisons, nous considérons ce point comme étant un point clé de l’audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons évalué le processus de reconnaissance du revenu et avons évalué la conception des contrôles internes ;
- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques en comparant les revenus avec ceux de l’exercice précédent ainsi que le budget dans le but d’évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter. Les variances ont été discutées avec la direction ;
- Nous avons obtenu une compréhension de la substance contractuelle des transactions. Nous avons ensuite vérifié la conformité du traitement comptable de reconnaissance du revenu aux règles d’évaluation de la société ainsi qu’ aux normes comptables applicables ;
- Nous avons pris connaissance des rapports de suivi des comités exécutifs et des fiches financières établies au début de chaque projet. Nous avons contrôlé les pièces justificatives des estimations budgétaires et des opérations comptables réalisées ;
- Nous avons analysé les écarts entre les données prévisionnelles et les données réelles ainsi que la vérification du calcul du pourcentage d’avancement ;
- Nous avons réalisé des tests sur la césure de l’exercice pour les transactions proches de la clôture ;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l’exhaustivité des informations reprises dans la note 24 des Comptes Consolidés.

Evaluation du risque de réalisation des projets non cédés (en cours ou achevés) – Notes : 16

Description du point clé de l'audit

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés (en cours ou achevés), la Société peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock. Ce risque est inhérent à l’activité de promotion immobilière et notamment l’évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d’attente des décisions des autorités administratives concernant l’obtention des permis et les difficultés de commercialisation.

Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d’un processus normal de développement d’un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l’identification et l’évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés (en cours ou achevés)

constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus d’identification des projets à risque ainsi que le mode de détermination du montant des pertes de valeur à prendre en considération ;
- Selon le type d’actif (appartement résidentiel, immeuble de bureaux et terrain), nous avons évalué les estimations comptables et les hypothèses utilisées en les confrontant aux diverses données externes disponibles, telles que l’évolution des prix de vente. Nous avons analysé les cadences d’écoulement des unités vendues, les négociations en cours, le niveau des revenus locatifs ainsi que l’évolution des taux de vacance ;
- Nous avons évalué la performance financière de certains projets par comparaison aux tendances budgétaires et historiques, dans le but d’évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter ;
- Nous avons revu les méthodes de calcul utilisées par la direction pour estimer la valeur nette de réalisation ainsi que les management reports. Nous nous sommes également assurés du caractère prudent et cohérent des hypothèses retenues avec le support de nos spécialistes internes ;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l’exhaustivité des informations reprises dans la note 16 des Comptes Consolidés.

Responsabilités de l’organe d’administration dans le cadre de l’établissement des Comptes Consolidés

L’organe d’administration est responsable de l’établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l’organe d’administration estime nécessaire à l’établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Dans le cadre de l’établissement des Comptes Consolidés, l’organe d’administration est chargé d’évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer le principe comptable de continuité d’exploitation, sauf si l’organe d’administration a l’intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s’il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d’obtenir l’assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, et d’émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, qui ne garantit toutefois pas qu’un audit effectué selon les normes ISA’s permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu’elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu’il est raisonnable de s’attendre à ce qu’elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l’exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s’applique à l’audit des Comptes Consolidés en Belgique. L’étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d’assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l’efficacité ou l’efficacité avec laquelle l’organe d’administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l’application par l’organe d’administration du principe comptable de continuité d’exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d’un audit réalisé selon les normes ISA’s, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d’esprit critique tout au long de l’audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l’identification et l’évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d’audit en réponse à ces risques et le recueil d’éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie provenant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l’appréciation du caractère approprié des règles d’évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l’organe d’administration, de même que des informations fournies par l’organe d’administration les concernant;

- conclure sur le caractère approprié de l’application par l’organe d’administration du principe comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l’existence d’une incertitude significative, nous sommes tenus d’attirer l’attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d’exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s’appuient sur les éléments probants obtenus jusqu’à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d’ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d’une manière telle qu’ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d’audit, constitué au sein de l’organe d’administration, notamment l’étendue et le calendrier prévus des travaux d’audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l’entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l’audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l’étendue des procédures d’audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d’audit, constitué au sein de l’organe d’administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l’indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d’avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d’audit, constitué au sein de l’organe d’administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l’audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l’audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n’en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers

consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à l'adresse <https://www.atenor.eu/fr/investisseurs/communication-financiere/rapports-financiers-annuels/> et le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de ATENOR SA au 31 décembre 2022 repris dans le rapport financier annuel disponible à l'adresse <https://www.atenor.eu/fr/investisseurs/communication-financiere/rapports-financiers-annuels/> et le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 28 mars 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire

Représentée par

Carlo-Sébastien D'Addario*
Partner

* Agissant au nom d'une SRL

COMPTES STATUTAIRES

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022

LES COMPTES STATUTAIRES SONT ETABLIS CONFORMEMENT AUX NORMES COMPTABLES BELGES.

Conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et associations, les comptes annuels statutaires d'Atenor SA sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

ACTIFS

En milliers d'EUR	2022	2021
ACTIFS IMMOBILISÉS	976 600	878 722
I. Frais d'établissement	376	453
II. Immobilisations incorporelles	119	21
III. Immobilisations corporelles	2 760	2 249
IV. Immobilisations financières	973 345	875 999
ACTIFS CIRCULANTS	116 952	159 082
V. Créances à plus d'un an	10 475	6 475
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	80 174	65 786
VII. Créances à un an au plus	18 857	5 918
VIII. Placements de trésorerie	337	1 524
IX. Valeurs disponibles	4 037	76 101
X. Comptes de régularisation	3 072	3 278
TOTAL DE L'ACTIF	1 093 552	1 037 804

PASSIF

En milliers d'EUR	2022	2021
CAPITAUX PROPRES	300 417	282 332
I. Capital	72 038	72 038
II. Primes d'émission	61 582	61 582
IV. Réserves	20 943	20 943
V. Bénéfice reporté	145 854	127 769
PROVISIONS, IMPÔTS DIFFÉRÉS	4 115	2 133
VII. A. Provisions pour risques et charges	4 115	2 133
DETTES	789 020	753 339
VIII. Dettes à plus d'un an	362 046	388 034
IX. Dettes à un an au plus	418 058	357 882
X. Comptes de régularisation	8 916	7 423
TOTAL DU PASSIF	1 093 552	1 037 804

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Atenor SA.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

COMPTE DE RESULTATS

En milliers d'EUR	2022	2021
I. Ventes et prestations	21 077	27 551
II. Coût des ventes et des prestations	-31 274	-29 411
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	-10 197	-1 860
IV. Produits financiers	70 680	87 483
V. Charges financières	-23 187	-17 268
VI. Bénéfice (Perte) avant impôts	37 296	68 355
VIII. Impôts sur le résultat	-7	0
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	37 288	68 355
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	37 288	68 355

AFFECTATION ET PRELEVEMENTS

En milliers d'EUR	2022	2021
A. Bénéfice à affecter	165 058	146 191
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	37 288	68 355
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	127 769	77 836
C. Affectations aux capitaux propres (-)	0	-137
2. A la réserve légale	0	137
3. Aux autres réserves	0	0
D. Résultat à reporter (-)	-145 854	-127 769
1. Bénéfice à reporter	145 854	127 769
F. Bénéfice à distribuer (-)	-19 204	-18 284
1. Rémunération du capital	18 794	17 874
2. Tantièmes	410	410

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-avant. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée. Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu’une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l’objet d’une telle réduction. La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l’un ou l’autre des éléments ci-après :
 - valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
 - valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
 - valeur de l’actif net comptable sur base du dernier bilan publié (*) ;
 - valeur d’indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu’il s’agit de titres d’entreprises zaïrianisées ;
 - autres informations en notre possession permettant notamment d’estimer les risques pour aléas divers ;
 - valeur de réalisation.Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d’exercice. La méthode d’évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d’exercice en exercice, sauf si l’évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l’annexe.

- Stocks : Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d’état d’avancement des travaux de fabrication ou des prestations. Ce pourcentage d’état d’avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l’ensemble des coûts du projet (le budget). Ce coût de revient s’obtient en ajoutant au prix d’acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d’assurance, les taxes et charges d’urbanisme et les charges financières. Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d’activités.
- Créances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d’origine Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n’a pas encore fait l’objet d’un règlement.
- La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
- Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
- Dettes : reprises à leur valeur nominale.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

CARTE D’IDENTITE
Atenor est une société anonyme.
Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.
L’article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.
L’exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.
Les statuts d’Atenor sont disponibles sur le site www.atenor.eu.

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

COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR
Euronext Brussels
Code ISIN : BE0003837540
PEA PME permettant aux résidents français d’épargner à des conditions fiscalement attractives.

OBLIGATIONS COTEES EN BOURSE
Euronext Growth Brussels : obligations 2016-2023 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002262310

Euronext Growth Brussels : obligations 2016-2024 à 3,75 %
Code ISIN : BE0002264332

Euronext Brussels : obligations 2018-2024 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002588664

Euronext Brussels : obligations 2019-2023 à 3,00 %
Code ISIN : BE0002647288

Euronext Brussels : obligations 2019-2025 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002648294

Euronext Brussels : obligations 2020-2024 à 3,25 %
Code ISIN : BE0002739192

Euronext Brussels : obligations 2020-2026 à 3,875 %
Code ISIN : BE0002737188

Euronext Brussels : obligations Green 2021-2025 à 3,00%
Code ISIN : BE0002776574

Euronext Brussels : obligations Green 2021-2027 à 3,50%
Code ISIN : BE0002775568

Euronext Brussels : obligations Green 2022-2028 à 4,65%
Code ISIN : BE0002844257

OBLIGATIONS SANS COTATION
Obligations 2018-2025 à 3,50 %
Code ISIN : BE6302277908

REUTERS
ATE0.BR

BLOOMBERG
ATEB BB

CALENDRIER FINANCIER ^(*)
28 avril 2023
Assemblée Générale 2022
Communication relative au dividende
17 mai 2023
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2023
30 mai 2023
Paiement du dividende (sous réserve d’approbation de l’AG)
1 septembre 2023
Résultats semestriels 2023
20 novembre 2023
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2023
Mars 2024
Résultats annuels 2023
26 avril 2024
Assemblée Générale 2023

SERVICES FINANCIERS
Le service financier en charge du dividende optionnel relatif à l’exercice 2022 (coupon n° 18) est assuré par Euroclear Belgium Euroclear Belgium, boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode

^(*) Dates sous réserve de modification

^(*) Critère le plus couramment utilisé.



POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 La Hulpe • Belgique • Tél. : +32-2-387 22 99 • Mail : info@atenor.eu • Website : www.atenor.eu
TVA : BE 0403 209 303 • RPM Brabant wallon • Laurent Jaquemart pour Value Add Consulting SRL, Chief Financial Officer