Jaarverslag
2025




atenor

1. Manifesto 6
2. Atenor in het kort 8
3. Brief aan de aandeelhouders 10
4. Onze identiteit 14
5. Projectoverzicht 20
6. Bestuur 56
7. Informatie voor aandeelhouders en investeerders 68
8. Verklaring inzake corporate governance 74
9. Gecontroleerde jaarrekening 122
10. Duurzaamheidsverslag 248

Vanwege de locatie van de maatschappelijke zetel van Atenor is de officiële taal van bedrijfsdocumenten Frans. De Nederlandse en Engelse versies worden daarom beschouwd als vrije vertalingen.

Het activiteitenverslag presenteert alle projecten in de portefeuille, in ontwikkeling of voltooid (verkocht of niet verkocht).

De oppervlakten die in dit rapport worden vermeld, hebben betrekking op de bruto bovengrondse oppervlakten en houden uitsluitend rekening met het aandeel van Atenor op 31 december 2025. De oppervlakten die in de projectfiches van hoofdstuk 4 worden vermeld, hebben daarentegen betrekking op de totale oppervlakte van de projecten. Deze gegevens worden gepresenteerd onder voorbehoud van stedenbouwkundige ontwikkelingen bij de verschillende projecten.

Ce rapport annuel est aussi disponible en français.

This annual report is also available in English.

1. Manifesto



Manifesto

Samen bouwen aan de stad van morgen.

Bij Atenor hebben we een geëngageerde visie op vastgoed: we beschouwen het als een hefboom om steden te transformeren.

Onze gebouwen zijn stedelijke verbindingspunten. Wij dragen bij aan de creatie van wijken waar wonen, werken, ontmoeten en ontspannen op natuurlijke wijze met elkaar verweven zijn. Geen klassieke kantoorwijken die alleen van 9 tot 17 uur leven, maar omgevingen die verbinden: mensen met elkaar, wijken met hun omgeving, het heden met de toekomst.

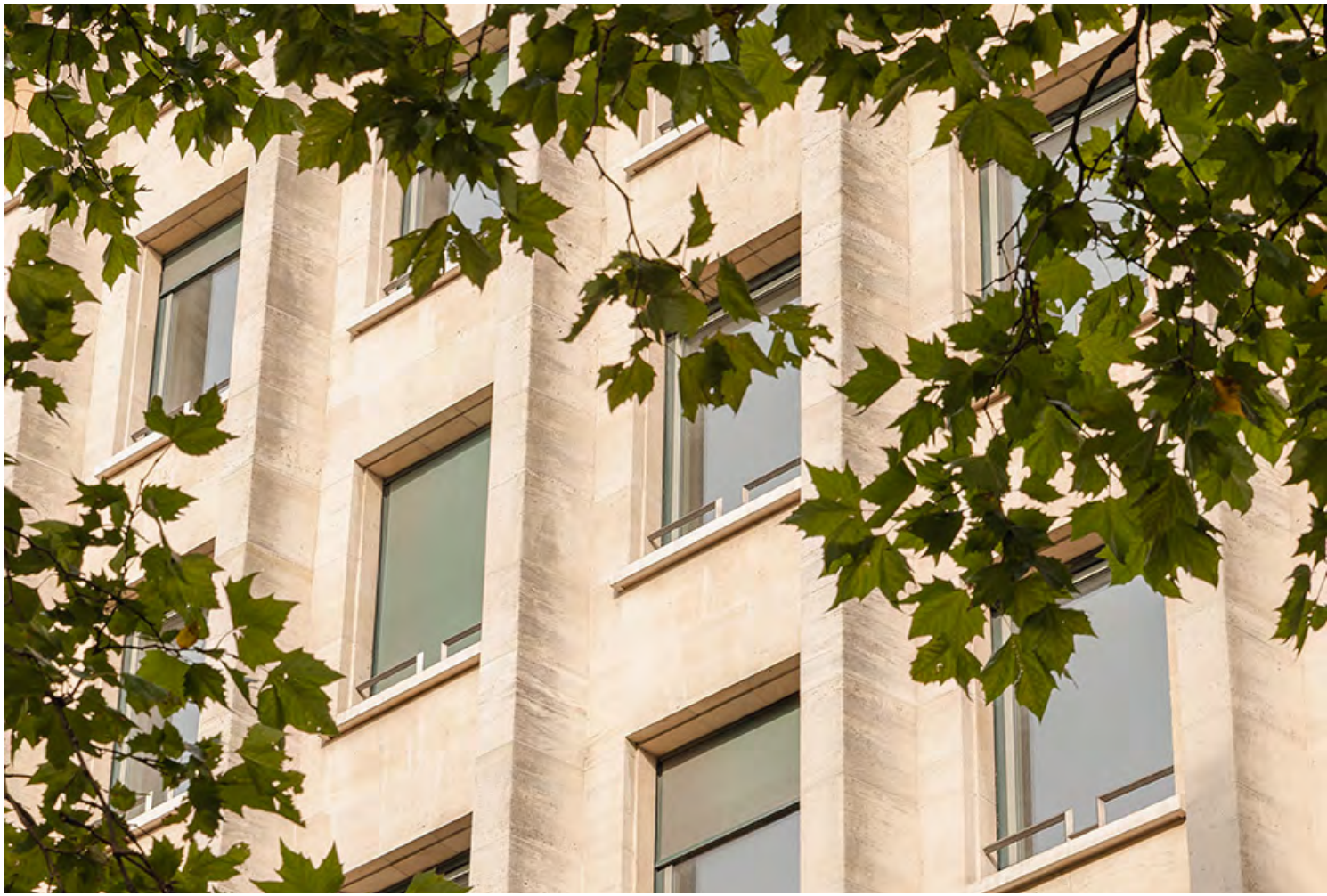
Elk project begint met een zorgvuldige analyse van de stedelijke dynamiek van de locatie. Wat ontbreekt er nog voor de bewoners en bedrijven? Hoe ziet hun ideale omgeving eruit? Wij werken samen met lokale overheden, architecten, aannemers, omwonenden en andere belanghebbenden in de wijk.

Ons doel is duidelijk: concrete antwoorden bieden op complexe stedelijke uitdagingen, in een veeleisende macro-economische omgeving, en tegelijkertijd duurzame waarde creëren voor steden, bewoners en investeerders.

Elke ontwikkeling is ontworpen met het oog op toekomstige generaties. Onze projecten zijn ontworpen om bestand te zijn tegen klimaatverandering en veranderende maatschappelijke behoeften. Dit doen we door verstandig om te gaan met hulpbronnen, energie-efficiëntie te optimaliseren, te innoveren en de biodiversiteit te behouden.

Wij luisteren, leren en innoveren. In die volgorde. Zo creëren we duurzame, leefbare en toekomstgerichte plekken – die uw stad verbeteren.

2. Atenor in het kort



Duurzame en internationale vastgoedontwikkelaar

Atenor, een toonaangevende vastgoed-ontwikkelaar genoteerd op Euronext Brussel (ATEB), richt zich op duurzaamheid en innovatie. Het bedrijf ontwikkelt gemengde projecten met een combinatie van kantoren, woningen, winkels en openbare voorzieningen, allemaal ontworpen volgens de principes van stedelijke veerkracht. De onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling van Atenor, Archilab, begeleidt elk project vanaf de start met expertise en innovatie. Met een internationale aanwezigheid en een gediversifieerd portfolio transformeert Atenor verouderde gebouwen en braakliggende terreinen in levendige ruimtes, door waarde te creëren in elke stap van het proces.

België
Hongarije
Polen
Nederland
Frankrijk
Portugal
Roemenië
Luxemburg
Duitsland
Verenigd Koninkrijk

Medewerkers

95

Projecten

26

Miljoen m² in ontwikkeling

1

Landen

10

Europese steden

14

3. Brief aan de aandeelhouders



Geachte aandeelhouders,

Het jaar 2025 was geen comfortabel jaar. Het was een jaar van beslissingen.

In een politiek en economisch onrustige wereld heeft de vastgoedsector een zekere stabiliteit teruggevonden, zoals blijkt uit de belangrijkste indicatoren. Door de voorkeur te geven aan investeringen in bepaalde subsectoren en op zoek te gaan naar opportuniteiten in andere, bleven vastgoedbeleggers uiterst selectief en voorzichtig, waarbij ze meer waarde hechtten aan terugkerende inkomsten dan aan het risico van ontwikkeling. In deze context achtte de Raad van Bestuur het noodzakelijk om een duidelijke en pragmatische koers uit te stippelen.

In die geest werd een strategisch plan 2025-2027 gelanceerd. Dit plan is gebaseerd op drie specifieke prioriteiten.

De eerste bestaat erin de waardering van de residentiële portefeuille te verzekeren, indien nodig via strategische partnerschappen.
Het doel is tweeledig: het aandeel van de residentiële sector in de inkomsten verhogen en de toewijzing van financiële middelen beheersen.

De tweede prioriteit is gericht op het selectief voortzetten van de ontwikkeling van kantoorprojecten in West-Europa. Deze selectiviteit houdt in dat keuzes worden gemaakt op basis van de rentabiliteit en de liquiditeit van de investering.

> “Atenor is begonnen met een geleidelijke vermindering van zijn blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa, om financiële middelen vrij te maken en het risicoprofiel van de groep aan te passen”

Ten slotte is Atenor begonnen met een geleidelijke vermindering van zijn blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa, om financiële middelen vrij te maken en het risicoprofiel van de groep aan te passen.

Dit driejarenplan heeft duidelijke doelstellingen: de schuldenlast van de groep verminderen, opnieuw een duurzame rentabiliteit bereiken en Atenor positioneren voor de komende jaren in een vastgoedmarkt die wordt getransformeerd door het rentepeil, de evolutie van het gebruik en een grotere selectiviteit van het kapitaal.

Het jaar 2025 stond in het teken van de uitvoering van deze richtlijnen. Dit betekende afwegingen, herschikkingen en soms moeilijke opofferingen met grote gevolgen

op korte termijn, maar ook investeringen in de voortzetting of bouw van projecten in de portefeuille en de aankoop van een nieuw project met het oog op een winstgevende toekomst.

Atenor behoudt zijn sterke troeven: aanwezigheid in aantrekkelijke Europese metropolen, erkende knowhow op het gebied van stedelijke ontwikkeling en het vermogen om zowel ecologisch als economisch duurzame projecten te ontwerpen. Deze elementen vormen essentiële hefbomen om de huidige cyclus te doorstaan en toekomstige waardecreatie voor te bereiden.

Wij willen al onze medewerkers bedanken voor hun inzet en professionaliteit in een veeleisende omgeving. Wij bedanken ook onze financiële partners voor de kwaliteit van de dialoog die zij het hele jaar door hebben gevoerd.

Tot slot willen wij onze aandeelhouders bedanken voor hun vertrouwen en geduld.

Stéphan Sonneville SA
Chief Executive Officer

Franck Donck
Voorzitter van de Raad van Bestuur



4. Onze identiteit



Onze identiteit

Visie
Atenor is stevig geworteld in zijn Europese wortels en wil een sleutelrol spelen in de noodzakelijke transformatie van het stedelijk weefsel. Op middellange en lange termijn is het onze ambitie om van steden veerkrachtige leefomgevingen te maken. Om dit doel te bereiken, stellen de architecturale kwaliteit die we bieden en de integratie van duurzaamheid in alle fasen van onze projecten ons in staat om met vertrouwen ecologische, economische en sociale uitdagingen aan te gaan.

Waarden
Uitmuntendheid: We streven naar uitmuntendheid. De nauwkeurigheid, durf en openheid van onze teams stellen ons in staat om te innoveren en waarde te creëren voor onze belanghebbenden.
Europees engagement: Atenor gelooft in een welvarende toekomst voor Europese steden. We streven ernaar deel te nemen aan de noodzakelijke transitie van de stedelijke omgeving en het leven van de burgers te verbeteren.
Transparantie: Atenor handelt via een duidelijk en transparant communicatiebeleid. We gaan de dialoog aan met onze belanghebbenden.
Integriteit: De ethische principes van Atenor geven vorm aan zijn cultuur en reputatie. Integriteit in het management, respect voor het milieu en een duurzame benadering van zaken doen zijn de basisregels.

Missie
De strategische missie van Atenor is het ontwikkelen van stedelijke vastgoedprojecten voor gemengd gebruik, met een internationale focus op kantoren en woningen. Duurzaamheid en architecturale kwaliteit staan centraal in de projecten.

Atenor is opgebouwd rond de volgende 4 componenten:

Ontwikkelaar: Atenor verwerft terreinen, oude industrieterreinen en verouderde gebouwen. Met behulp van haar expertise ontwerpt, bouwt en in sommige gevallen renoveert de groep gebouwen die voldoen aan de verwachtingen van toekomstige gebruikers en aan de eisen van de markt.

Stedelijk: Het is in stedelijke gebieden dat veranderingen, ontwikkelingen en uitdagingen zich uitkristalliseren. De stad is precies het werkterrein van Atenor. Daarom stellen we een toekomstgerichte manier voor om de stad op te vatten: een stad die een plezier is om in te leven, met meervoudige en inclusieve functies, goed ontwikkelde openbare ruimten, innovatieve diensten en gecoördineerde mobiliteit.

Duurzaam: Atenor blijft zich inzetten voor een duurzame stadsontwikkeling die prioriteit geeft aan levenskwaliteit. Wij anticiperen op en hanteren referentiekaders die voortdurend evolueren op milieugebied. Voor elk project past Atenor oplossingen en technologieën toe die ontworpen zijn om het milieu en het welzijn van de eindgebruikers te verbeteren.

Internationaal: Atenor is aanwezig in verschillende Europese landen en kiest voor dynamische markten die ondersteund worden door een sterke groei. We zorgen ervoor dat we de expertise die we hebben opgebouwd, kunnen delen door te vertrouwen op lokale teams. Deze geografische diversificatie is een van de pijlers van de economische veerkracht van Atenor.

Archilab

Visie ontmoet innovatie

Atenors leiderschap op het gebied van innovatie en duurzaamheid wordt ondersteund door ambitieuze doelstellingen, die worden aangestuurd door Archilab, de afdeling Onderzoek en Ontwikkeling. Deze afdeling centraliseert en ontwikkelt de expertise van Atenor en creëert een dynamische ruimte waar strategie en de toekomst van projecten vorm krijgen. Archilab fungeert als de denktank van Atenor en beïnvloedt het hoogste niveau van het besluitvormingsproces van het bedrijf. Het omvat een taskforce die verantwoordelijk is voor het ontwikkelen en bewaken van het duurzaamheidsbeleid.

Innovatieve partnerschappen voor uitmuntende architectuur

Architectonische kwaliteit is essentieel voor het creëren van harmonieuze en productieve leef- en werkruimten. Door architectuurwedstrijden te organiseren, omringen we ons met de beste internationale architecten om de uitmuntendheid van onze projecten te garanderen. Technologische innovatie staat ook centraal bij Archilab. Er zijn structurele partnerschappen aangegaan met innovatieve bedrijven uit de sector zoals Proptech Lab, One Click LCA, het International Well Building Institute, Faast, SuReal, dnergy en Coliseum. Atenor is ook lid van de UPSI [(1)] Taxonomy Commission. Deze partnerschappen hebben tot doel Atenor in de voorhoede van de technologische ontwikkelingen te houden, zodat onze projecten niet alleen voldoen aan de toekomstige eisen, maar deze zelfs overtreffen.

(1) Union Professionnelle du Secteur Immobilier

Aanpassen aan veranderingen in regelgeving

In een steeds veranderende regelgevingsomgeving spelen Europese richtlijnen een centrale rol bij het definiëren van de regels voor de lidstaten. Onder leiding van Archilab heeft Atenor strategisch besloten om vanaf 2021 alle nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de criteria van de Europese Governance Taxonomie. Dit omvat technische beoordelingscriteria met betrekking tot de beperking van en adaptatie aan klimaatverandering, biodiversiteit, circulaire economie, waterbehoud, vermindering van afval en vervuiling, evenals minimale sociale waarborgen. Deze strategische afstemming weerspiegelt de inzet van Atenor voor milieubescherming, maar positioneert het bedrijf ook als leider in duurzame praktijken.

Een bedrijfsbrede R&D-afdeling

Archilab raakt elk niveau en elke werknemer binnen het bedrijf. Deze toe-eigeningsdynamiek verrijkt niet alleen de praktijken maar ook de innovatie binnen Atenor. Archilab-sessies brengen de hoogste besluitvormers op operationeel niveau samen en vinden ongeveer zes keer per jaar plaats. Het zijn krachtige hulpmiddelen voor brainstorming en besluitvorming. Regelmatig worden externe experts uitgenodigd om hun inzichten te delen. De sessies behandelen een breed scala aan onderwerpen, systematisch gevolgd door concrete acties of belangrijke beslissingen voor Atenor, waaronder adaptatie aan klimaatverandering, innovatieve intelligente besturingssoftware, levenscyclusanalyse en de koolstofvoetafdruk van het bedrijf.

Naast de sessies wordt er onder de naam Archilab Research interdisciplinair onderzoek gedaan naar specifieke onderwerpen die verband houden met de projecten van Atenor. Deze interne onderzoeksgroepen richten zich op thema's als renovatie, proptechs [(2)], activering van de begane grond en nieuwe Europese taxonomiestrategieën.

Op deze manier begeleidt Archilab de projecten van Atenor naar meer duurzaamheid en geeft het ook vorm aan de toekomst van vastgoed door visie en innovatie te integreren in elke fase van de ontwikkeling.

Een leider in duurzame vastgoedontwikkeling

In 2025 schitterde Atenor in de GRESB-beoordeling (Global Real Estate Sustainable Benchmark), een belangrijke indicator voor duurzaamheidsprestaties in de vastgoedsector. Hier volgt een samenvatting van de belangrijkste punten van deze beoordeling:

Algemene prestaties

Atenor behaalde een indrukwekkende score van 99,37% en behoort daarmee tot de beste wereldwijd, in Europa en in de categorie beursgenoteerde bedrijven voor gediversifieerde activa.

Met deze prestatie werd Atenor erkend als sectorleider in verschillende categorieën en ontving het de GRESB 5-sterrenonderscheiding.

(2) Property technologies

Details van de ontwikkelingsscore
ESG-eisen: Atenor behaalde het maximaal aantal beschikbare punten, met een score van 12/12 voor ESG-eisen tijdens projectontwikkeling, selectie en ontwerp.

Materialen en certificering: Het bedrijf heeft ook uitgeblonken in het selecteren van materialen en het verkrijgen van ecologische certificeringen voor zijn gebouwen en heeft in deze categorieën het maximale aantal punten behaald.

Energie, water en afval: Dankzij effectieve strategieën voor energie-efficiëntie, waterbesparing en afvalbeheer scoort Atenor hoog op deze gebieden.

Managementscore
Leiderschap en beleid: Atenor heeft een sterke betrokkenheid bij ESG-praktijken laten zien, met duidelijk beleid en leiderschap gewijd aan duurzaamheid.

Rapportage en risicobeheer: Dankzij transparante rapportage en proactief ESG-risicobeheer hebben we een hoge score weten te behouden.

Sociaal engagement
Atenor benadrukte zijn inzet voor het welzijn van werknemers, diversiteit en inclusie, evenals de interactie met lokale belanghebbenden, met een perfecte score voor verschillende aspecten van maatschappelijke betrokkenheid.

De resultaten van Atenor in de GRESB 2024 weerspiegelen zijn toewijding aan duurzame, transparante en verantwoordelijke praktijken. Dit succes versterkt het vertrouwen van belanghebbenden en positioneert Atenor als leider in duurzame vastgoedontwikkeling in Europa.

In 2025 behaalde Atenor een score van 98% bij de „Disclosure assessment" van GRESB.

Deze beoordeling heeft betrekking op de kwaliteit, betrouwbaarheid en transparantie van de gepubliceerde ESG-gegevens, alsook op de degelijkheid van de processen voor het verzamelen, controleren en valideren van essentiële informatie.

Deze resultaten bevestigen de volwassenheid van de organisatie en de degelijkheid van haar processen. Ze tonen aan dat Atenor zich niet beperkt tot het formuleren van toezeggingen, maar zich de middelen verschaft om deze te documenteren, betrouwbaar te maken en vergelijkbaar te maken, waardoor het vertrouwen van beleggers en belanghebbenden in een steeds veeleisender wordende omgeving wordt versterkt.

Naast de cijfers weerspiegelen deze indicatoren een duidelijke wil: verder gaan dan de wettelijke vereisten om een reële impact te genereren.



5. Projectoverzicht



Overzicht van de projecten

Ontworpen voor morgen.
Ontworpen voor de volgende generaties.

Bij Atenor geloven we dat vastgoed meer is dan alleen stenen. Elk project dat we ontwikkelen, draagt bij aan een leefbaardere, duurzamere en beter verbonden stad. We brengen wonen, werken en leven samen in dynamische omgevingen die naadloos aansluiten bij hun buurt.

Onze expertise ligt in gemengde stadsontwikkeling: projecten die woonfuncties combineren met kantoren, winkels, openbare voorzieningen en groene ruimtes.

Onze gebouwen zijn ontworpen om te voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen. We verminderen onze CO^2-uitstoot, hergebruiken zoveel mogelijk bestaande materialen en integreren systematisch energiezuinige oplossingen in elk project.

Tegen 2030 willen we de operationele CO^2-uitstoot van onze portefeuille met minstens 40% verminderen (ten opzichte van 2020). Bovendien zal minstens 70% van onze projecten op duurzame, hernieuwbare energie draaien. Zo ondersteunen we de Europese klimaatdoelstellingen voor 2050 en versterken we de energieonafhankelijkheid van de steden waarin we actief zijn.

Onze projecten groeien en evolueren mee met deze steden. Als pionier in de herbestemming van gebouwen transformeren we verlaten industrieterreinen of verouderde kantorencomplexen tot moderne en groene leefomgevingen. Elk project is flexibel en klaar voor de uitdagingen van morgen.

“Het gaat niet om losstaande gebouwen, maar om stedelijke ecosystemen die mensen samenbrengen.”

Naast hernieuwbare energie en circulariteit zetten we sterk in op stedelijke biodiversiteit. Groendaken en -gevels, waterreservoirs en natuurvriendelijke ontwerpen zijn geen extra’s, maar de norm. Zo verhogen we niet alleen de ecologische waarde van onze projecten, maar ook de levenskwaliteit en de klimaatbestendigheid van de wijken waarvan ze deel uitmaken.

We ontwikkelen voor de toekomst. In snel evoluerende steden moeten onze projecten ook over tientallen jaren nog even relevant en eigentijds zijn. Ze moeten flexibel en veerkrachtig zijn.

Net als Atenor.

Projecten in ontwikkeling

26

Kerncijfers

PORTFOLIO

1.010.240 m²

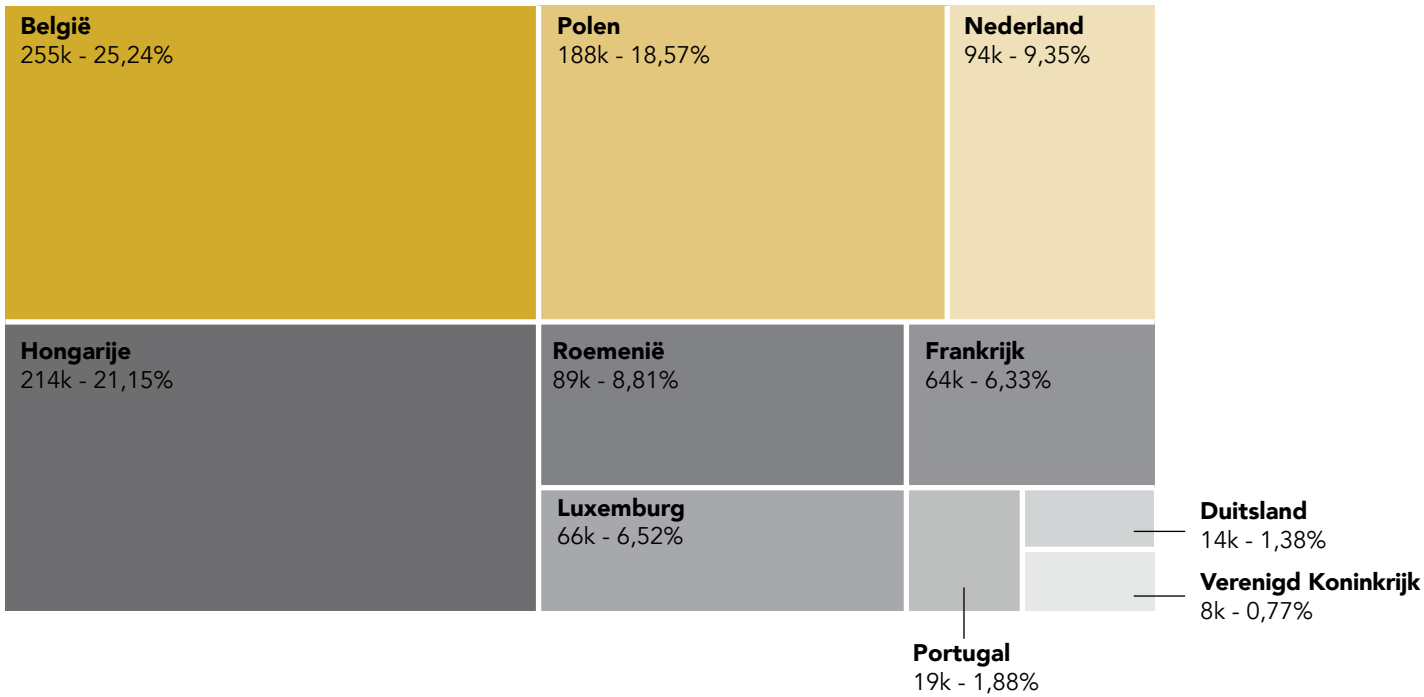
Onze portefeuille bestaat op 31 december 2025 voor 58% uit woonprojecten en voor 35% uit kantoren, verspreid over strategische locaties in Europa.

Deze diversiteit komt ook tot uiting in de functiemix van onze projecten: 83% daarvan omvat twee tot vier functies (woningen, kantoren, winkels en dienstverlening, openbare voorzieningen), wat onze overtuiging bevestigt dat een levendige stad wordt gevormd door de diversiteit aan functies, en niet door afzonderlijke, monofunctionele eenheden.

Deze projecten bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling, van ontwerp tot oplevering. Ze voldoen aan de strengste normen op het gebied van milieuprestaties en het welzijn van de gebruikers.

In dit hoofdstuk laten we u zien hoe ze bijdragen aan het vormgeven van de stad van morgen.

Diversificatie per land (m²)



Verdeling van het gebruik per ontwikkelingsfase (m²)

IN ONDERZOEK

240.587 m² - **24%**

BOUWVERGUNNING AANGEVRAAGD

209.622 m² - **21%**

BOUWVERGUNNING VERKREGEN

258.114 m² - **25%**

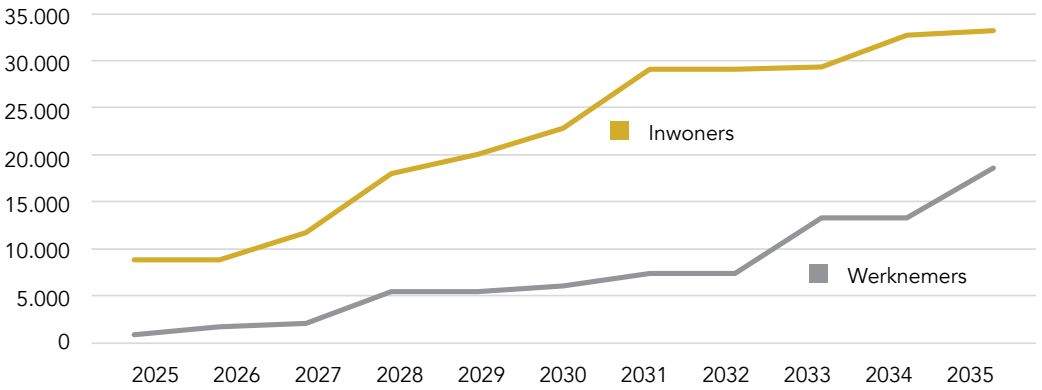
IN AANBOUW

159.814 m² - **16%**

BOUW VOLTOOID

142.103 m² - **14%**

Evolutie van het aantal bewoners in lopende projecten





18.628

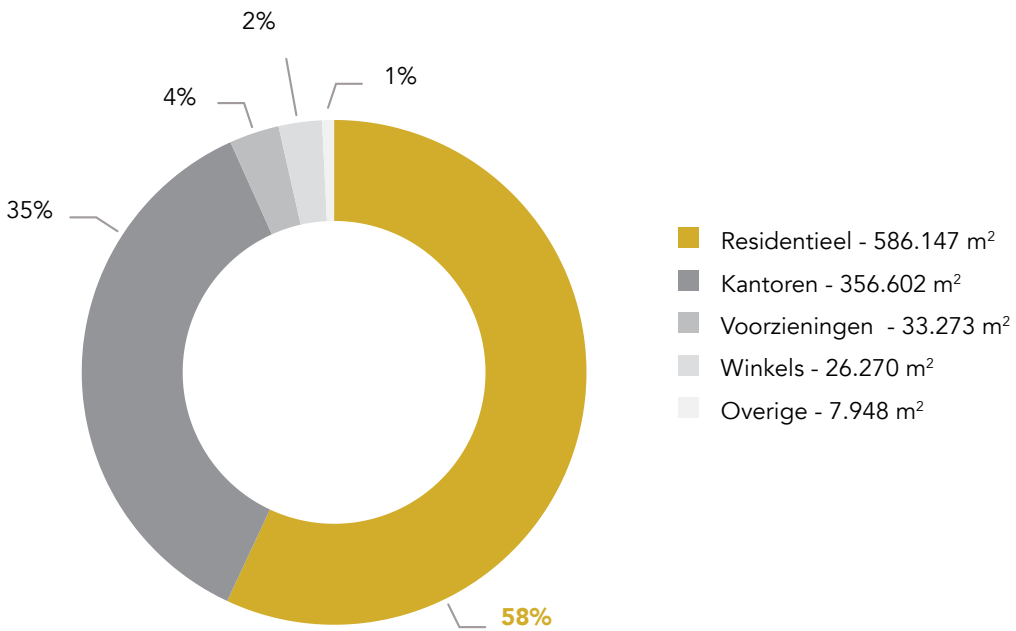


33.164

Opmerking met betrekking tot de aangegeven oppervlakten
De in dit hoofdstuk genoemde oppervlakten komen overeen met de totale bruto oppervlakte van elk project, inclusief terrassen. De cijfers weergegeven in de grafieken van dit subhoofdstuk «Kerncijfers» komen overeen met het aandeel van Atenor. In de projectfiches op de volgende pagina's geven de in m² uitgedrukte oppervlakten de gehele omvang van het programma weer, en niet alleen de bijdrage van Atenor.

Opmerking over de Europese taxonomie
De vermelding «Conform de Europese taxonomie» op de individuele projectfiches geeft aan dat het project voldoet aan de technische beoordelingscriteria die door de Europese taxonomie zijn vastgesteld ten tijde van de ontwikkelingsfase.

Verdeling van het gebruik per functie (m²)





Beaulieu
Brussel, België



Beaulieu is gevestigd in drie monumentale voormalige kantoorgebouwen, die zijn omgevormd tot een toonaangevend stedelijk project dat behoud en innovatie combineert. Hoewel woningen de belangrijkste functie zijn, zijn er ook kantoren en winkels, terwijl de begane grond plaats biedt aan vrije beroepen.

Deze ambitieuze verbouwing staat voor een koolstofarme aanpak, waarbij geothermische energie wordt geïntegreerd om een uitzonderlijk laag energieverbruik te bereiken.

De bestaande structuren zullen zorgvuldig worden gerenoveerd of volledig worden herbouwd in verschillende fasen en zullen mee evolueren met het Brussel van morgen. Beaulieu, gelegen in Oudergem, past perfect in het bredere plan om het Hermann-Debrouxviaduct te vervangen door een dynamische stedelijke boulevard.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 27.195 m²
Voorzieningen : 1.319 m²

Architect
Veld A2O

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning aangevraagd

Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Residentieel : 32,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Residentieel : -28,89

Highline & Soap House
Brussel, België



Op het kruispunt van drie Brusselse wijken – Leopold, Pentagone en Noord – ontsluit zich een site die erfgoed en moderniteit, werk en dagelijks leven op elegante wijze met elkaar verbindt.

Highline is het resultaat van de volledige renovatie van een kantoorgebouw van acht verdiepingen. Met behoud van het oorspronkelijke volume en het architecturale karakter werd het omgevormd tot een moderne en duurzame werkruimte. Het oorspronkelijke volume en architecturale karakter werden behouden om de nieuwe configuratie volgens een 'inside-out'-benadering te ontwerpen: de werkruimte baadt in natuurlijk licht en staat in directe verbinding met de buitenwereld. Op de bovenste verdieping onthult Brussel zich in een panoramisch uitzicht.

Naast het gebouw ligt Soap House: een gloednieuw wooncomplex met energiezuinige appartementen. De architectuur sluit aan bij het volume en het ritme van de wijk, alsof het project altijd al deel uitmaakte van de straat. De gemeenschappelijke tuin en de ruime terrassen bieden een groene oase van rust in het hart van de stad.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 8.808 m²
Residentieel : 2.618 m²

Architecten
Bureau Bouwtechniek, SMAK Architects

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 63,93
Residentieel : 35,05

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -39,98
Residentieel : -22,11

NÖR.Bruxsels
Brussel, België



Het iconische CCN-gebouw, gelegen nabij het Noordstation, maakt plaats voor NOR.Bruxsels - een afkorting van Networked Offices and Residential.

Met een totale oppervlakte van bijna 16 hectare, verdeeld over verschillende gebouwen, biedt het een evenwicht tussen kantoorruimte en woningen, maar ook winkels en openbare voorzieningen. NÖR.Bruxsels hertekent de dynamiek van deze strategische wijk door de stedelijke functies opnieuw met elkaar te verbinden en zo een gastvrije omgeving te creëren voor bewoners, werknemers en bezoekers.

Deze strategische locatie leent zich bij uitstek voor duurzame mobiliteitsoplossingen. Het project heeft directe toegang tot het treinstation en het metrostation en krijgt een eigen busstation en meer dan 1.500 fietsenstallingen.

NÖR.Bruxsels zal volledig op hernieuwbare energie draaien. Ook circulariteit dragen we hoog in het vaandel: het project voorziet in een maximaal hergebruik van materialen. Het is een katalysator voor stedelijke transformatie die de toekomst van verantwoorde ontwikkeling belichaamt.

Type project : nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 79.147 m²
Residentieel : 62.170 m²
Voorzieningen : 13.698 m²
Winkels : 7.372 m²

Architecten: AA+, DDS+

Eigenaars: Atenor : 50% / AG Real Estate : 50%

Ontwikkelingsfase: Bouwvergunning aangevraagd

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 54,51
Residentieel B1-B2 : 45,00
Residentieel CCN Dev : 40,66
Residentieel SLRB : 39,60

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -19,84
Residentieel B1-B2 : -15,09
Residentieel CCN Dev : -21,41
Residentieel SLRB : -12

Les Berges de l'Argentine
Terhulpen, België



Les Berges de l'Argentine onthult het potentieel van een voormalig industrieterrein door een veelzijdige modelwijk te creëren. Het combineert energie-efficiëntie, behoud van biodiversiteit en levenskwaliteit.

Tussen de commerciële begane grond en de woningen aan de achterzijde, in een rustige omgeving, biedt het een residentiële ontwikkeling die de omringende natuur respecteert en ervan profiteert. Deze aanpak maakt het mogelijk om het Natura 2000-gebied van de site te behouden en tegelijkertijd nieuwe stedelijke verbindingen te creëren.

In de eerste fase hebben we een historisch gebouw langs de weg omgebouwd tot coworkingruimtes, kantoren en appartementen. De tweede fase bestaat uit de herwaardering van het braakliggende industrieterrein, dat wordt omgevormd tot een rustige en groene wijk met woningen en buurtwinkels, geïntegreerd in een groot park.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 33.727 m²
Kantoren : 4.814 m²

Architecten
Blondel, Etau, MDW

Eigenaars
Atenor : 80% / Immo du Cerf : 20%

Ontwikkelingsfase
Fase 1 : bouw voltooid
Fase 2 : bouwvergunning aangevraagd
Fase 2 : Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 35,00
Residentieel : 35,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -58,82
Residentieel : -58,82

Realex
Brussel, België



In het hart van de Europese wijk ziet Realex het levenslicht: een multifunctioneel project dat plaats zal bieden aan het toekomstige conferentiecentrum van de Europese Commissie, kantoren en een levendige begane grond met winkels.

In deze dichtbevolkte wijk bleek uit gesprekken met bewoners en belanghebbenden dat er behoefte is aan groen en rustige ruimtes. Realex speelt hierop in door een openbare groene ruimte te creëren die twee strategische straten aan weerszijden van het gebouw met elkaar verbindt. Deze ruimte nodigt uit tot pauzeren en ontmoeten, midden in een drukke stedelijke omgeving.

Realex, gebouwd aan een van de drukste verkeersaders van Brussel, is een bijzonder complex architecturaal en logistiek project. Het project sluit perfect aan op het openbaar vervoer en beschikt over een fietsenstalling, douches en parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen, waarmee het inspeelt op de mobiliteitsuitdagingen van de wijk.

Type project : nieuwbouw

Oppervlakten
Conferentiecentrum : 26.102 m²
Kantoren : 18.215 m²
Residentieel Wetstraat : 936 m²
Winkels : 603 m²

Architect: Assar

Eigenaars: Atenor : 90% / Kingslex : 10%

Ontwikkelingsfase: In aanbouw

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Gold
DGNB Gold
New European Bauhaus (NEB)
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 91,00
Conferentiecentrum : 162,29

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -15,74
Conferentiecentrum : -13,33

Move'Hub
Brussel, België



Move'Hub is een echte katalysator voor verandering, geeft de wijk Brussel-Zuid een nieuwe impuls en geeft concreet vorm aan een visie van de "gedeelde stad", waarbij functionele diversiteit, collectieve tuinen en een levendige begane grond worden gecombineerd.

Het project ligt op 50 meter van het station en profiteert van strategische verbindingen met de grote Europese markten, dankzij directe verbindingen naar Londen, Parijs, Amsterdam en Frankfurt.

Move'Hub is volledig verankerd in zijn omgeving. Met betaalbare en gesubsidieerde woningen, co-livingruimtes en voorzieningen voor de bewoners van de wijk staat het voortdurend in dialoog met de lokale gemeenschap.

Het gebouw wil een voorbeeld zijn op milieugebied en combineert geothermie, een volledig verbod op niet-hernieuwbare energie op basis van koolstof, zoals fossiele brandstoffen, aardgas of -olie.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 39.130 m²
Residentieel Bara : 11.209 m²
Residentieel Spaak : 1.856 m²
Voorzieningen : 1.544 m²
Winkels : 1.042 m²
Co-living Bara : 660 m²

Architecten : B-Architecten, Jaspers Eyers

Eigenaars : Atenor : 50% / BPI : 50%

Ontwikkelingsfase: Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 40,00
Co-living Bara : 26,00
Residentieel Bara : 26,00
Residentieel Spaak : 26,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -45,21
Co-living Bara : -42,22
Residentieel Bara : -42,22
Residentieel Spaak : -42,22

City Dox - White Angle
Brussel, België



White Angle ligt aan de rand van Anderlecht en maakt deel uit van het City Dox-project van Atenor, een belangrijk initiatief van het Kanaalplan dat de wijk omvormt tot een dynamisch stedelijk ecosysteem.

Het project is ideaal gelegen en beschikt over uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de ring. Het omvat infrastructuur voor zachte mobiliteit: fietsenstallingen, douches en oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Het kantorencomplex biedt modulaire en moderne werkruimtes, evenals een restaurant en een fitnesscentrum. Het gebouw is ontworpen om te voldoen aan strenge duurzaamheidsnormen en optimale energieprestaties te bieden, en is onder meer uitgerust met zonnepanelen.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 7.948 m²

Architect
DDS+

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouw voltooid

Conform de Europese taxonomie

City Dox - loten 6 en 7.1
Brussel, België



Perceel 6 en 7.1 sluiten aan bij de ontwikkeling van City Dox door Atenor in Anderlecht en belichamen de gemengde en inclusieve opdracht van het project: een echt stedelijk ecosysteem creëren waar wonen, werken en consumeren op natuurlijke wijze samengaan.

Perceel 6 biedt 122 appartementen naast 2.300 m² ruimte voor bedrijven, zowel winkels als productieactiviteiten. Deze complementariteit tussen wonen en werken draagt bij aan de levendigheid van de wijk en versterkt het lokale netwerk dat kenmerkend is voor City Dox. Dankzij de in september 2023 verkregen vergunningen kon de commercialisering van start gaan.

Perceel 7.1 bestaat uit 74 woningen en commerciële ruimtes op de begane grond, wat de diversiteit en kwaliteit van het residentiële aanbod van het project onderstreept. Het perceel is volledig verkocht, wat een blijk is van groot vertrouwen in deze ontwikkeling in het hart van het Plan Canal.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Lot 6 : Residentieel : 14.167 m², Winkels : 2.302 m²
Lot 7.1 : Residentieel : 8.365 m², Winkels : 428 m²

Architecten
B Architecten, Veld

Eigenaar
Lot 6 : Atenor

Ontwikkelingsfase
Lot 6 : Bouwvergunning verkregen
Lot 7.1 : opgeleverd en verkocht
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Lot 6 : Residentieel : 34,00
Lot 7.1 : Residentieel : 33,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Lot 6 : Residentieel : -22,73
Lot 7.1 : Residentieel : -25,00

Pulsar
Düsseldorf, Duitsland



Pulsar is de transformatie van een braakliggend terrein tot kantoren, sportfaciliteiten en aparthotels in de dynamische en gezinsvriendelijke wijk Mörsenbroich in Düsseldorf.

De architectuur van het gebouw en de flexibele indeling zijn ontworpen om snel te kunnen inspelen op veranderingen in de markt. Deze aanpak versterkt zowel het huidige concurrentievermogen als de veerkracht op lange termijn van het project.

Bovendien loopt Pulsar voorop op het gebied van duurzame ontwikkeling. Het gebouw is uitgerust met warmtepompen en zonnepanelen en zal zonder bronnen van energie niet-hernieuwbare aard, zoals vaste brandstoffen, gas en olie, worden verwarmd en gekoeld. Hierdoor wordt de CO2-uitstoot aanzienlijk verminderd.

Deze strategische ligging, dicht bij één van drukste verkeersknooppunten van Duitsland, biedt optimale toegang, uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en is een ongeëvenaarde eyecatcher voor het grote publiek.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 8.144 m²
Sportfaciliteiten : 1.347 m²
Hotel : 4.441 m²

Architect
HPP Generalplanung GmbH

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Gold
DGNB Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 75,50

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -30,09

Alizé
Parijs, Frankrijk



Aan de oevers van de Seine is Alizé een antwoord op de immense torens van La Défense. Dit alternatief op mensenmaat biedt een nieuwe visie op het stedelijke kantoor, met 2.500 m² aan terrassen en tuinen.

Alizé ligt beschut tegen het hectische ritme van de zakenwijk, maar toch op slechts een paar tramhaltes afstand, en biedt een adembenemend uitzicht op La Défense en de Eiffeltoren. Dit tertiaire complex is ontworpen door gerenommeerde Architecten. Dankzij de uitstekende energieprestaties kunnen het verbruik en de kosten worden beperkt.

Er is een breed scala aan hoogwaardige diensten beschikbaar: conciërge, filmzaal en auditorium, VIP-lounges, restaurants, fitnessruimte en dansstudio, en zelfs een wellnessruimte. Het is een bijzonder aantrekkelijke werkomgeving in een concurrerende markt.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 40.052 m²

Architecten
SOM, SRA

Eigenaars
Atenor : 99,70% / HRO : 0,30%

Ontwikkelingsfase
Bouw voltooid

Certifications obtenues
BREEAM Excellent
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 70,60

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -43,06

Victor Hugo 186
Parijs, Frankrijk



Dit uitzonderlijke Haussmann-gebouw, gelegen vlakbij het zakendistrict van Parijs, wordt volledig gerenoveerd tot een kantoorgebouw. Dit renovatieproject combineert de charme van de historische architectuur van het gebouw met modern comfort en technologie. Het resultaat? Een absoluut unieke werkplek.

De oorspronkelijke gevel van het gebouw blijft behouden, evenals andere authentieke elementen. De spectaculaire plafonds en grote ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een rustgevend uitzicht op de Place Lamartine en de bomen.

Bij de renovatie is bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheid. Dankzij het geothermische systeem zal het gebouw de energie produceren die nodig is voor de volledige voorziening van warm en koud water. Dit garandeert een optimale energieprestatie, zonder enige CO_2-uitstoot.

Type project
Renovatie

Oppervlakten
Kantoren : 5.742 m²

Architecten
Cabinet Bouchard Architecten

Ontwikkelingsfase
Verkocht

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Residentieel : 69,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Residentieel : -54,61

U'Man
Parijs, Frankrijk

U'Man, aan de rand van Parijs, is een terrein dat grenst aan het Alizé-project, dat eveneens door Atenor wordt ontwikkeld. In nauwe samenwerking met het stadhuis streven we naar een residentiële ontwikkeling met een commerciële basis die perfect geïntegreerd is in het lokale stedelijke weefsel, aan de oevers van de Seine.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 22.000 m²
Winkels : 2.000 m²

Architecten
A26, Officine Architecture

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
In onderzoek

Beoogde certificeringen
Conform de Europese taxonomie

BakerStreet I
Boedapest, Hongarije



BakerStreet I, het eerste deel van het BakerStreet-complex in Újbuda, biedt A+-kantoren en commerciële ruimtes, met een ondergrondse parkeergarage, een binnentuin en dakterrassen. Het project is volledig verhuurd aan E.ON Hungária, dat er in juni 2024 zijn intrek heeft genomen.

Het complex is ideaal gelegen in de welvarende wijk Zuid-Buda, vlakbij de Donau en het stadscentrum, en beschikt over uitstekende vervoersverbindingen: tramlijn 1, aansluiting op metrolijn M3 en directe toegang tot de snelwegen M1 en M7.

Naast kantoorruimte zet BakerStreet I ook in op duurzaamheid en welzijn: fietsvoorzieningen, oplaadpunten voor elektrische auto's en recreatieve groene ruimtes maken het tot een werkplek die verankerd is in de buurt en zich inzet voor een verantwoordelijke levensstijl.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 16.666 m²
Winkels : 2.899 m²

Architecten
Artonic

Ontwikkelingsfase
Opgeleverd en verkocht

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent (design fase)
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 77,00
Winkels : 100,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -23,00
Winkels : 29,87

BakerStreet II
Boedapest, Hongarije



BakerStreet II ligt in de meest gewilde woonwijk van Boedapest en is ontworpen voor jonge professionals. Het complex bestaat uit drie moderne gebouwen van acht verdiepingen, met in totaal 222 appartementen.

Op slechts een paar honderd meter van de beboste oevers van de Donau is het ideaal gelegen voor mensen die werken bij nabijgelegen bedrijven zoals E.ON, MOL, Ericsson, Siemens en BYD. De locatie biedt dus zowel de nabijheid van de werkplek als een dynamische stedelijke levensstijl. De vervoersverbindingen zijn uitstekend en het winkelcentrum ÚjBuda Center ligt op loopafstand.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 27.788 m²
Winkels : 520 m²

Architect
Artone Design Kft.

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning aangevraagd

Conform de Europese taxonomie

Lake 11 Home & Park
Boedapest, Hongarije



Aan de oevers van het Kána-meer in Boedapest wordt een ultramoderne woonwijk gebouwd in een rustige en groene omgeving. In dit uitgestrekte wooncomplex worden bijna 900 energieneutrale woningen gebouwd op 18 percelen, met openbaar vervoer dat directe toegang biedt tot het stadscentrum.

Elk gebouw zal gebruikmaken van geothermische energie voor verwarming en warm water, wat betekent dat de woningen geen CO2-uitstoot zullen produceren.

Het complex biedt een verscheidenheid aan woningconfiguraties en beschikt over tal van gemeenschappelijke voorzieningen. Binnen het woonpark kunnen de bewoners genieten van enkele hectaren aangelegde groene zones, wandelpaden, een hondenpark, een hardloopbaan en een openluchtfitnesszone, evenals een moderne speeltuin.

Vlakbij het complex biedt het Sport 11-centrum een fitnessruimte, een zwembad en tennis- en squashbanen. Bovendien zijn er in de omgeving verschillende maneges en talrijke bospaden, ideaal om te wandelen.

Lake11 is ontworpen door gerenommeerde Architecten en heeft verschillende internationale prijzen gewonnen die zijn ambitie bevestigen: een van de meest ambitieuze woonprojecten van Boedapest te zijn.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 106.628 m²
Kantoren : 2.280 m²
Winkels : 2.312 m²

Architecten
Artonic Design, Demeter Design Company, Stúdió100, Vikár és Lukács

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Lot 2-18 : Bouwvergunning verkregen
Lot 3-4-7-8 : in aanbouw
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Lot 2-18 : 75
Loten 3-4-7-8 : 53

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Lot 2-18 : -25
Loten 3-4-7-8 : -47

Olympia
Boedapest, Hongarije



Olympia biedt een nieuwe interpretatie van de klassieke kantooromgeving. Dit multifunctionele project, gelegen op een belangrijk kruispunt in Boedapest, transformeert een kantorencomplex tot een dynamisch en veelzijdig project met internationale aantrekkingskracht.

Het complex bestaat uit vier gebouwen die met elkaar verbonden zijn door gemeenschappelijke ruimtes, openbare pleinen en voetgangersbruggen. Gebouw A herbergt kantoren, terwijl gebouw B woonruimte biedt. Beide zijn al voltooid. Gebouwen C en D, die momenteel in de ontwerpfase verkeren, zullen respectievelijk extra woningen en een hotel huisvesten.

Type project
Renovatie en nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 41.357 m²
Kantoren : 21.278 m²
Hotel : 8.056 m²
Winkels : 3.458 m²

Architecten : Obuda, Vikár és Lukács Építész Stúdió

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Gebouw A : bouw voltooid
Gebouw B : in aanbouw
Gebouw C en D : in onderzoek

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Gebouw A kantoren en winkels : 56,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Gebouw A kantoren en winkels : -16,42

Campus
Luxemburg, Luxemburg



In de levendige wijk Cloche d'Or ontwikkelt Atenor Campus: vier moderne kantoorgebouwen rond een groene binnenplaats, met ruimtes voor vergaderingen, cultuur en welzijn.

De locatie is gericht op duurzaamheid en verbruikt tot 70% minder energie dan conventionele gebouwen. Bovendien biedt het slimme mobiliteitsoplossingen: uitgebreide fietsinfrastructuur, laadpunten voor elektrische wagens en gemakkelijke toegang tot het openbaar vervoer.

Campus wil nauw verbonden zijn met de stad. Ook de buurtbewoners profiteren ervan, dankzij de openbare evenementenruimte die dienst doet als culturele en sociale ontmoetingsplaats.

Het project is volledig voorverhuurd aan PwC. Vanaf 2027 zal het 2.300 werknemers huisvesten in een innovatieve en duurzame werkomgeving.

Type project : nieuwbouw

Oppervlakten : Kantoren : 41.078 m²

Architect : Moreno

Eigenaars
Atenor : 50% / Codip : 50%

Ontwikkelingsfase: In aanbouw

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Gebouw A : 43,10
Gebouw B : 43,20
Gebouw C : 44,00
Gebouw D : 81,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Gebouw A : -35,19
Gebouw B : -12,37
Gebouw C : -32,93
Gebouw D : -16,67

Kyklos
Belval, Luxemburg

Dit project wordt momenteel herzien. Er worden nieuwe richtlijnen bestudeerd om het programma te optimaliseren en beter in te spelen op de stedelijke uitdagingen en de verwachtingen van de markt.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 8.394 m²
Winkels : 250 m²

Architect
Archi2000

Eigenaars
Atenor : 50% / Kyklos : 14,79% / Naos 2 SCSp : 35,21%

Ontwikkelingsfase
In onderzoek

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 26,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -38,24

Perspectiv'
Esch-sur-Alzette, Luxemburg



Aan de rand van Esch-sur-Alzette transformeert Perspectiv' een voormalig industrieterrein tot een dynamische en groene stadswijk. Wat vroeger een vervuild braakliggend terrein was, wordt na een volledige sanering een levendige omgeving waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

Het project is verdeeld in vier percelen: de percelen 1, 3 en 4 omvatten samen meer dan 350 appartementen, waarbij perceel 3 het grootste residentiële deel vormt. Perceel 2 is gereserveerd voor kantoren, waardoor het een gemengd en levendig geheel vormt naast woningen en openbare parken.

Groene wegen verbinden de gebouwen en nodigen bewoners, werknemers en buurtbewoners uit om van de ruimte te genieten. Fossiele brandstoffen worden vervangen door hernieuwbare energie en elk aspect van het ontwerp is erop gericht de ecologische voetafdruk te minimaliseren.

Dankzij de komst van een tramlijn en een nieuw fietspad naar de stad Luxemburg zal Perspectiv' gemakkelijk bereikbaar zijn, zelfs zonder auto.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Lot 1 : 21.046 m² (kantoren, winkels, residentieel)
Lot 2 : 6.000 m² (kantoren)
Lot 3 : 19.263 m² (kantoren en residentieel)
Lot 4 : 13.046 m² (winkels en residentieel)

Architecten
Wilmotte, QBuild

Eigenaars
Atenor : 50% / Getral : 50%

Ontwikkelingsfase
Lot 2 : in onderzoek
Lot 3 : bouwvergunning aangevraagd
Loten 1 en 4 : bouwvergunning verkregen
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Lot 1 : 60 / Lot 3 : 21 / Lot 4 : 61

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Lot 1 : -26 / Lot 3 : -28 / Lot 4 : -21

Square 42
Belval, Luxemburg



Met zijn moderne mix van beton en hout is Square 42 een echt architectonisch juweeltje. Het gebouw telt acht verdiepingen, met flexibele kantoorruimtes en winkels op de begane grond. In het midden ligt een groene binnenplaats waar u even kunt ontsnappen aan de drukte, terwijl het ruime dakterras een adembenemend uitzicht over de stad biedt.

Square 42 is ontworpen met het oog op welzijn en comfort: de gevel laat zoveel mogelijk natuurlijk licht binnen en reguleert op natuurlijke wijze de binnentemperatuur. Geavanceerde technologieën zorgen voor een gezonde en toekomstgerichte werkomgeving. Een intelligent systeem voorziet het gebouw van stroom met behulp van hernieuwbare energie, terwijl een modern mobiliteitsplan – met laadstations voor elektrische auto's en een ruime fietsinfrastructuur – verantwoord reizen stimuleert.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 21.845 m²
Winkels : 839 m²

Architecten
Moreno

Eigenaars
Atenor : 50% / Cores development 25% /
Ravago : 25%

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren en winkels : 85,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren en winkels : -56,87

The Stage (Verheeskade I)
Den Haag, Nederland



The Stage is een eerste belangrijke stap in de herontwikkeling van Laakhaven Centraal, een braakliggend industriegebied in Den Haag. Deze ontwikkeling, gelegen naast een nieuw aan te leggen stadspark en het Laakkanaal, vormt een centraal startpunt voor de transformatie van de wijk.

Het project omvat ongeveer 1.000 nieuwe woningen, voornamelijk bestemd voor een- of tweepersoonshuishoudens, waaronder 681 studentenwoningen. Dankzij de diversiteit aan woningtypes, variërend van studio's tot ruime appartementen, zal er een dynamische en gevarieerde gemeenschap van bewoners ontstaan.

Met zijn omvang en veelzijdigheid speelt The Stage een sleutelrol in de verbetering van de levenskwaliteit en de aantrekkelijkheid van Laakhaven Centraal. Het project legt een solide basis voor de toekomstige ontwikkeling tot een dynamische en toekomstgerichte stadswijk, binnen het Central Innovation District.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 58.916 m²
Winkels : 1.543 m²

Architect
Vakwerk

Eigenaars
Atenor : 50% / Bond Verkeeskade : 25% /
Ten Brinke Vastgoedontwikkeling : 25%

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning aangevraagd

Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Gebouw 1 Residentieel : 57,00
Gebouw 2 Winkels en residentieel : 51,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Gebouw 1 Residentieel : -12,31
Gebouw 2 Winkels en residentieel : -21,54

Verheeskade II
Den Haag, Nederland



Verheeskade II bouwt voort op de dynamiek van zijn buurproject The Stage, maar met een andere focus. Het project combineert woningen voor verschillende doelgroepen, winkels, restaurants en andere voorzieningen die het dagelijks leven vergemakkelijken. Daarnaast worden er bedrijfsruimtes ingericht voor bedrijven die zich in de regio willen vestigen.

Een opvallend element van het project is de grote daktuin, de Haagse Dakduin, die de bewoners een groene ontmoetingsplaats in het hart van de stad biedt. Door wonen, werken en recreatie samen te brengen, draagt Verheeskade bij aan een hernieuwde dynamiek in het Central Innovation District.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 116.449 m²
Winkels : 12.012 m²

Architect
Vakwerk

Eigenaars
Atenor : 50%
MyB Holding : 16.67%
Ten Brinke Vastgoedontwikkeling : 33.33%

Ontwikkelingsfase
In onderzoek

Conform de Europese taxonomie

Fort 7
Warschau, Polen



Een historische vesting wordt het kloppende hart van een nieuwe, dynamische wijk van 14 hectare aan de rand van het centrum van Warschau. Rondom de bewaard gebleven muren van de vesting ontstaat een groene wijk met 1200 appartementen, drie moderne kantoorgebouwen, een hotel met 270 kamers, winkels en een school.

De gracht, de oude bomen en de groene zones vormen een natuurlijke omgeving die gezinnen zal bekoren en de bewoners zal samenbrengen. Duurzame mobiliteit staat centraal in het project, dat kan rekenen op vlotte trein- en wegverbindingen en een fietsvriendelijke inrichting.

Fort 7 wordt een unieke plek waar geschiedenis en toekomst samenkomen en waar wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 102.992 m²
Kantoren : 46.915 m²
Hotel : 14.075 m²

Architecten
BBGK, JEMS

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Residentieel, Residentieel PRS en Hotel : In onderzoek
Kantoren phase 1: Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 82,90

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -12,00

Lakeside II
Warschau, Polen



In de levendige wijk Mokotów in Warschau ondergaat een bestaand kantoorgebouw een ingrijpende en duurzame transformatie. In plaats van te worden gesloopt, wordt het gebouw behouden en gemoderniseerd met behulp van de nieuwste technologieën.

Materialen zoals glas en aluminium uit de oorspronkelijke gevel worden hergebruikt in de vernieuwde buitenkant, terwijl nieuwe technische installaties de energieprestaties ver boven de huidige duurzaamheidsnormen tillen.

Dankzij de ligging aan een van de belangrijkste verkeersaders van de stad is Lakeside II uitstekend zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar met de tram, bus en metro. Vlak naast het terrein bieden een meer en een park een groene oase waar werknemers en bezoekers in het hart van de stad nieuwe energie kunnen opdoen.

Type project
Renovatie

Oppervlakten
Kantoren : 23.602 m²

Architecten
Grupa 5 Architekci Sp. z o. o.

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 103,70

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -10,14

Campo Grande
Lissabon, Portugal



Campo Grande is een modern kantoorgebouw van negen verdiepingen, met commerciële ruimtes op de begane grond. Ruime balkons en terrassen op de groendaken creëren een open en gezonde werkomgeving, terwijl de omgeving ruimte biedt om te ontspannen.

Dankzij de ligging vlakbij het José Alvalade-stadion, het metro- en busstation Campo Grande en Campo Novo is het project gemakkelijk bereikbaar en bijzonder aantrekkelijk voor internationale bedrijven.

Campo Grande wordt zo een iconische, toekomstgerichte plek waar werk, vrije tijd en stedelijke dynamiek samenkomen.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 15.821 m²
Winkels : 312 m²

Architecten
CPU

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Onder constructie

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren en winkels : 43,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren en winkels : -49,41

Oriente
Lissabon, Portugal



Oriente transformeert een voormalig industrieterrein aan de rand van het Parque das Nações tot een duurzame en dynamische stedelijke locatie met kantoren, winkels en openbare groene ruimtes. Deze geoptimaliseerde wijk streeft ernaar om werkruimtes open te trekken dankzij grote groene terrassen, binnentuinen en een panoramisch dak waar welzijn, gezelligheid en natuur samenkomen.

Het project sluit perfect aan bij de stedelijke infrastructuur, met zijn strategische ligging in de buurt van het mobiliteitscentrum Oriente en zijn metro-, trein- en busstations. Met een openbaar park van meer dan 1.000 m² en het streven naar BREEAM Excellent- en WELL Gold-certificeringen positioneert Oriente zich als een referentie op het gebied van innovatieve stadsvernieuwing.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 7.887 m²
Winkels : 1.661 m²

Architect
Broadway Malyan

Eigenaars
Atenor : 30% / Midelco : 25% / 3D : 45%

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Gold
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren en winkels : 55,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren en winkels : -38,20

WellBe
Lissabon, Portugal



WellBe, gelegen aan de prestigieuze Avenida Dom João II in het Parque das Nações, is hard op koers om een nieuw icoon in het stadsbeeld van Lissabon te worden. Het project omvat 12 verdiepingen met moderne kantoren en commerciële ruimtes, verbonden met de metro, de trein en de belangrijkste verkeersaders van de stad.

WellBe, het eerste passieve kantoorgebouw in Portugal, ontworpen door Saraiva Associados en A2M, streeft naar WELL Platinum- en Passive Building-certificeringen, naast BREEAM Excellent- en WiredScore Gold-certificeringen.

Met een gelijkvloers dat uitkijkt over de stad en een groendak dat toegankelijk is voor het publiek, is WellBe een levendige plek waar werken en ontspannen hand in hand gaan. Het past volledig in de visie van de 15-minutenstad, waar alle essentiële voorzieningen binnen handbereik zijn.

Vanaf 2026 wordt WellBe het hoofdkantoor van Caixa Geral de Depósitos, de grootste bank van Portugal.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 29.939 m²
Winkels : 2.695 m²

Architecten
A2M, Saraiva

Eigenaar
Caixa Geral de Depósitos

Ontwikkelingsfase
Opgeleverd en verkocht

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren en residentieel : 80,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren en residentieel : -30,43

@Expo
Boekarest, Roemenië



@Expo is een modern kantorencomplex dat bestaat uit drie gebouwen, verdeeld over Toren A, B1 en B2, die hoogwaardige werkruimtes en commerciële oppervlakten combineren. Het complex is gemakkelijk bereikbaar met de tram en de bus en zal binnenkort worden aangesloten op de nieuwe metrolijn 6.

Dit complex is een van de grootste kantoorontwikkelingen in de wijk en biedt onderdak aan een breed scala aan gebruikers. Toren A is beschikbaar voor verhuur, terwijl de gebouwen B1 en B2 al door verschillende bedrijven worden gebruikt. De werkruimtes zijn modulair, modern en aangepast aan de behoeften van snelgroeiende organisaties.

Duurzaamheid staat centraal in het project: systemen voor het hergebruik van regenwater en grijs water, geoptimaliseerd afvalbeheer en energiezuinige technologieën maken het mogelijk om de exploitatiekosten met tot 20% te verlagen in vergelijking met traditionele kantoren. Door daar unieke voorzieningen aan toe te voegen, zoals stralingsplafonds, ontstaat een gezonde en comfortabele werkomgeving waar medewerkers en bedrijven zich kunnen ontplooien.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Kantoren : 57.666 m²

Architecten
Blue Project

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouw voltooid

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Gebouw B1 : 97,00
Gebouw B2 : 86
Kantoren : 91,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Gebouw B1 : -29,71
Gebouw B2 : -28,33
Kantoren : -30,53

UP-site Bucharest
Boekarest, Roemenië



UP-site is het meest prestigieuze woonproject in Boekarest. Het bestaat uit twee torens van 25 en 12 verdiepingen met 258 uitzonderlijke appartementen met een panoramisch uitzicht op het water. Elke woning biedt de perfecte combinatie van chic, comfort en een bruisend stadsleven.

De bewoners genieten van exclusieve voorzieningen, waaronder twee zwembaden, een wellness, binnentuinen en een terras op het groendak. Duurzaamheid staat centraal in het ontwerp, met innovatieve technieken die de CO_2-uitstoot verminderen en een gezondere en aangenamere leefomgeving garanderen.

Type project
nieuwbouw

Oppervlakten
Residentieel : 31.371 m²

Architecten
Bueso-Inchausti, Kickland project consult, Kxl Studio, Rein arquitectos

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Onder constructie

Beoogde certificeringen
BREEAM Excellent
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Residentieel : 90,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Residentieel : -12,62

10 New Bridge Street
Londen, Verenigd Koninkrijk



In het hart van de iconische City of London, het financiële en culturele centrum van de hoofdstad, ondergaat een kantoorgebouw uit de jaren 60 een ingrijpende metamorfose.

Meer dan 70% van de oorspronkelijke structuur blijft behouden tijdens de renovatie: een weloverwogen keuze die het materiaalverbruik en de CO2-uitstoot aanzienlijk vermindert. Dankzij innovatieve technieken wordt ook het waterverbruik verminderd.

Groen speelt een centrale rol in het ontwerp. De daktuinen en terrassen bieden niet alleen een adembenemend uitzicht op de Saint Paul's Cathedral en de Saint Bridget's Church, maar zorgen er ook voor dat het gebouw de geldende Londense milieunormen overtreft.

10 New Bridge Street ligt in een levendige buurt waar restaurants, cafés en voorzieningen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende sfeer zorgen. Dit project wordt zo een plek waar werk, ontspanning en sociaal leven samenkomen, in het dynamische hart van Londen.

Type project
Renovatie

Oppervlakten
Kantoren : 7.242 m²
Winkels : 507 m²

Architecten
HOK

Eigenaar
Atenor

Ontwikkelingsfase
Bouwvergunning verkregen

Beoogde certificeringen
BREEAM Outstanding
WELL Platinum
Conform de Europese taxonomie

Energieprestaties (kWh/m²)
Kantoren : 77,00
Winkels : 93,00

Verschil ten opzichte van NZEB (%)
Kantoren : -26,67

6. Bestuur



Raad van Bestuur
Bestuur

Frank Donck
Voorzitter, Bestuurder (2)
Datum van eerste benoeming: 28.04.2006
Einde mandaat: 23.04.2027

Stéphan Sonneville SA
vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville
Gedelegeerd bestuurder (1), Chief Executive Officer
Datum van eerste benoeming: 27.04.2007
Einde mandaat: 28.04.2028

Investea SRL
vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout
Bestuurder (2+3)
Datum van eerste benoeming: 24.04.2015
Einde mandaat: 23.04.2027

Christian Delaire
Bestuurder (2+3)
Datum van eerste benoeming: 27.04.2018
Einde mandaat: 23.04.2027

Trionna SRL
vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu
Bestuurder (2+3)
Datum van eerste benoeming: 28.04.2023
Einde mandaat: 24.04.2026 *

John Penning
Bestuurder (2)
Datum van eerste benoeming: 28.04.2023
Einde mandaat: 24.04.2026 *

Realize BV
vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht
Bestuurder (2+3)
Datum van eerste benoeming: 26.04.2024
Einde mandaat: 23.04.2027

Bernadette de Bethune
Bestuurder (2)
Datum van eerste benoeming: 26.04.2024
Einde mandaat: 23.04.2027 **

Moroxco BV
vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne
Bestuurder (2+3)
Datum van eerste benoeming: 26.04.2024
Einde mandaat: 23.04.2027

* Deze mandaten zouden in principe moeten worden verlengd voor een periode van drie (3) jaar tijdens de gewone algemene vergadering die gepland is op 24 april 2026, met dien verstande dat het ene mandaat wordt verlengd en het andere wordt vervangen.

** Onafhankelijk bestuurder tot 22 januari 2026, datum waarop haar onafhankelijke status kwam te vervallen omdat een persoon die nauw met haar verbonden is, de drempel van 10% van het aandelenbezit overschreed.

(1) Uitvoerend / (2) Niet-uitvoerend / (3) Onafhankelijk

Andere mandaten van niet-uitvoerende bestuurders
Bestuur

De niet-uitvoerende bestuurders van Atenor oefenen ook mandaten uit in verschillende beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde ondernemingen, wat hun expertise op het gebied van governance, strategie en duurzame ontwikkeling weerspiegelt. Verschillende bestuurders hebben zitting in beursgenoteerde ondernemingen, wat de diversiteit en de soliditeit van de raad van bestuur van Atenor versterkt.

Frank Donck
CEO van 3d_investors NV (privéonderneming)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Barco NV en Luxempart SA (beursgenoteerd)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Elia Group NV (tot 31.12.2025) (beursgenoteerd)
Niet-uitvoerend bestuurder van KBC Group NV (beursgenoteerd)

Emmanuèle Attout
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van AG Insurance SA (niet beursgenoteerd)
Emmanuèle Attout voor Investea SRL
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Schréder SA (niet beursgenoteerd)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Eurocommercial Properties NV (genoteerd op Euronext Amsterdam, Brussel en Milaan)

Christian Delaire
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van NIH SCA en NODI SAS (niet beursgenoteerd)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Stoneweg European REIT (genoteerd in Singapore)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Covivio SA (genoteerd op Euronext Parijs)

Laure le Hardÿ de Beaulieu voor Trionna SRL
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en lid van het auditcomité van Solvac SA (genoteerd op Euronext Brussel)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van de Jolimont Groep en lid van het auditcomité van de Jolimont Groep en van de vzw CHU Helora (niet beursgenoteerd)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Medi-Market Group SA en Octa+ Group SA (niet beursgenoteerd)
Senior Advisor voor Ethics & Boards

John Penning
CEO van Luxempart SA (genoteerd op de beurs van Luxemburg)
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Foyer SA (niet beursgenoteerd)
Niet-uitvoerend bestuurder van Foyer Finance SA (niet beursgenoteerd)

Olivier Lambrecht
Lid van het directiecomité van ETEX NV (niet beursgenoteerd)

Bernadette de Bethune
Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Vandewiele Group NV en DPG Media Group NV (niet beursgenoteerd)

Cédric Van Quickenborne
Lid van het directie- en investeringscomité van Vlerick Group (niet beursgenoteerd)

Auditcomité*
Bestuur

Investea SRL
vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout
Voorzitter, Bestuurder

Trionna SRL
vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu
Lid, Bestuurder

John Penning
Lid, Bestuurder

Moroxco BV
vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne
Lid, Bestuurder

* De voorzitter van de raad van bestuur, de CEO, de CFO, de secretaris van de raad, de interne auditor en de commissaris zijn in principe permanente gasten van het auditcomité, tenzij het auditcomité dit niet nodig of gepast acht.

Benoemings- en remuneratiecomité**
Bestuur

Christian Delaire
Voorzitter, Bestuurder

Trionna SRL
vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu
Lid, Bestuurder

John Penning
Lid, Bestuurder

Realize BV
vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht
Lid, Bestuurder

** De voorzitter van de raad van bestuur en de CEO zijn in principe permanente gasten van het benoemings- en remuneratiecomité, met uitzondering van vergaderingen die hen persoonlijk betreffen.

Investeringscomité*
Bestuur

Christian Delaire
Voorzitter, Bestuurder

Investea SRL
vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout
Lid, Bestuurder

Realize BV
vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht
Lid, Bestuurder

Moroxco BV
vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne
Lid, Bestuurder

Bernadette de Bethune
Lid (vanaf 25.06.2025), Bestuurder

Stéphan Sonneville SA
vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville
Lid, Chief Executive Officer

Twigami SRL
vertegenwoordigd door Caroline Vanderstraeten
Lid, Chief Financial Officer

AHO Consulting SRL
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Lid, Chief Operating Officer

* De voorzitter van de raad van bestuur is in principe een permanent gastlid van het investeringscomité.





Uitvoerend Comité*
Bestuur

Stéphan Sonneville SA
vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville
Voorzitter, Chief Executive Officer

AHO Consulting SRL
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Lid, Chief Operating Officer

Twigami SRL
vertegenwoordigd door Caroline Vanderstraeten
Lid, Chief Financial Officer

Strat Up SRL
vertegenwoordigd door Laurent Collier
Lid (tot 31.12.2025), Transaction Officer

* De voorzitter van de raad van bestuur kan als waarnemer de vergaderingen van het uitvoerend comité bijwonen.

Korte beschrijving van de professionele loopbaan van elk van de bestuurders

Frank Donck

Frank Donck (geboren in 1965) studeerde aan de Universiteit Gent, waar hij een master in de rechten behaalde, en aan de Vlerick Business School, waar hij een master in financiële wetenschappen behaalde.
Hij begon zijn carrière als Investment Manager bij Investco SA (later KBC Private Equity SA). In 1998 werd hij gedelegeerd bestuurder van de familiale investeringsmaatschappij 3D Investors NV.

Frank bekleedt ook de functies van voorzitter van Atenor SA, niet-uitvoerend bestuurder bij KBC Group NV en onafhankelijk bestuurder bij Barco NV, Elia Group NV (mandaat tot 31.12.2025) en Luxempart SA. Hij is ook lid van de Belgische Commissie voor Corporate Governance.

Stéphan Sonneville

Stéphan Sonneville (geboren in 1963) is een invloedrijke leider in de Belgische vastgoedsector. Hij behaalde een master in bedrijfskunde aan de Solvay Business School in Brussel en een master in fiscale wetenschappen aan de Université Saint-Louis.

Hij begon zijn carrière bij Coopers & Lybrand als auditor en vervolgens als senior auditor van 1986 tot 1990. In 1990 trad hij in dienst bij Atenor (toen bekend onder de naam Cominière), waar hij eerst General Manager was en in 2005 Chief Executive Officer werd, een functie die hij nog steeds bekleedt.

Stéphan is ook lid van de raad van bestuur van Atenor, lid van de raad van bestuur en erevoorzitter van de UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier en Belgique) en lid van de raad van bestuur van BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry). Onder zijn leiding heeft Atenor zich ontwikkeld tot een internationaal actieve leider op het gebied van duurzame stedelijke vastgoedontwikkeling.

Bernadette de Bethune

Bernadette de Bethune (geboren in 1960) studeerde aan de Katholieke Universiteit Leuven, waar ze een licentiaat in de scheikunde en een doctoraat in de biochemie behaalde.

Daarna zette ze haar carrière voort in het fundamenteel onderzoek aan de faculteit geneeskunde van de KU Leuven, waar ze zich van 1987 tot 1993 bezighield met kanker en genetische ziekten.

Sinds 1993 is ze algemeen directeur van de afdeling Finishing van Vandewiele NV, fabrikant van industriële machines voor de textielsector.

Ze is lid van de raad van bestuur van Vandewiele Group NV en DPG Media Group NV en lid van de adviesraad van Edmond de Rothschild en de familieraad van Maes Mattress Ticking.

Emmanuèle Attout

Emmanuèle Attout (geboren in 1959) studeerde aan de Katholieke Universiteit Leuven, waar ze een diploma in toegepaste economische wetenschappen behaalde, en aan het INSEAD, waar ze een certificaat in corporate governance behaalde. In 2021 behaalde ze een certificaat in «Sustainable Finance» van het Cambridge Institute for Sustainability Leadership.

Ze begon haar carrière bij PwC België in 1981 en was van 1994 tot 2014 Partner Audit, erkend revisor bij de FSMA en de NBB, waar ze toezicht hield op de audits van diverse ondernemingen, waaronder beursgenoteerde bedrijven, vastgoedmaatschappijen, banken, verzekeringsmaatschappijen, beleggingsfondsen en vermogensbeheerders.

Sinds 2015 is ze onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter van het auditcomité van verschillende bedrijven, waaronder Atenor SA, AG Insurance SA, Eurocommercial Properties NV en Schréder SA. Ze was ook voorzitter van het auditcomité en lid van het governance-, risico- en compliancecomité van een industrieel bedrijf.

Ze is medeoprichtster van de Belgische vzw «Women on Board», die de aanwezigheid van vrouwen in raden van bestuur wil bevorderen. Ze was ook bestuurder van de ngo «Toutes à l'école Belgique», die geld inzamelt voor kansarme meisjes in Cambodja.

Christian Delaire

Christian Delaire (geboren in 1967) is een expert op het gebied van vastgoed en financiën met meer dan 30 jaar ervaring in leidinggevende functies in deze sectoren.

Van april 2014 tot augustus 2016 was hij Global CEO van Generali Real Estate, waar hij leiding gaf aan de groei van de portefeuille en de geografische diversificatie ervan. Van april 2009 tot maart 2014 was hij CEO van AEW Europe en daarvoor, van 2006 tot 2009, Global CIO bij AXA Real Estate.

Hij is lid van de raad van bestuur van SERT (voorheen CEREIT), Covivio SA, New Immo Holding SCA, NODI SAS en Atenor SA, waar hij ook voorzitter is van het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

Christian is bovendien betrokken bij verschillende liefdadigheidsinstellingen en geeft les in de masteropleiding «Vastgoedbeheer» aan de Université Paris Dauphine-PSL.

Olivier Lambrecht

Olivier Lambrecht (geboren in 1969) staat bekend om zijn expertise op het gebied van bedrijfstransformatie en human resources management. Hij is lid van het directiecomité van ETEX NV, als Chief People Officer.

Van februari 2021 tot januari 2024 bekleedde hij de functie van CEO bij Matexi NV. Daar versterkte hij de projectpijplijn, professionaliseerde hij de waardecreatieprocessen, verlaagde hij de kosten en verbeterde hij de marges. Tussen 2018 en 2021 was hij COO bij Emaar Properties PJSC in Dubai, waar hij de organisatie herontwierp met het oog op meer eenvoud en efficiëntie, wat aanzienlijke besparingen opleverde. Daarvoor was hij actief bij Kraft Heinz Company in Londen en bij Anheuser Busch InBev, waar hij verschillende functies bekleedde op het gebied van post-fusie-integratie, HR en continue verbetering. Hij begon zijn carrière bij het adviesbureau Accenture en was actief op het gebied van financiën en supply chain.

Laure le Hardÿ de Beaulieu

Laure le Hardÿ de Beaulieu (geboren in 1976) is een professional op het gebied van financiën en governance, met internationale ervaring in de private, publieke en academische sector.

Ze begon haar carrière in de beursgenoteerde vastgoedsector, eerst bij Cofinimmo als Investor Relations Officer (2000-2004) en vervolgens bij Aedifica als Corporate Communication Officer (2005-2008). Vervolgens deed ze ervaring op in Zwitserland, eerst bij de Rekenkamer van het kanton Vaud (2009-2011), waar ze financiële en prestatieaudits uitvoerde, en vervolgens bij de IMD Business School, op de afdeling R&D, waar ze onder meer verantwoordelijk was voor communicatie en rekrutering (2011-2015).

Terug in België trad ze in dienst bij de scale-up Darts-IP (2015-2020), waar ze tegelijkertijd verschillende functies bekleedde (Head of Finance, HR en Corporate Legal Affairs). Dankzij succesvolle reorganisaties en herstructureringen kon het bedrijf worden overgenomen door de beursgenoteerde groep Clarivate.

Sinds 2015 is ze lid van verschillende raden van bestuur, waaronder die van Solvac SA in 2015 (beursgenoteerde familieholding van Solvay en Syensqo, internationale chemische bedrijven), Medi-Market Group SA in 2019 (apotheken en drogisterijen), de Jolimont Groep in 2021 (belangrijkste gezondheidsgroep in Wallonië, onderdeel van het Helora-netwerk) en Octa+ Group SA in 2025.

Vanaf 2020 was ze actief als consultant op het gebied van financiën, human resources, financiële communicatie en governance. Ze bekleedde onder meer de functies van CFO en CEO ad interim bij verschillende bedrijven, zoals TC4A SA, Xwork SA, Smovin SA en Aremis SA.

Ten slotte is ze Senior Advisor voor het bedrijf Ethics & Boards, waar ze zich bezighoudt met opdrachten op het gebied van bedrijfs- en familiegovernance in verschillende sectoren en landen.

John Penning

John Penning (geboren in 1972) is sinds mei 2020 CEO bij Luxempart SA en sinds 2017 lid van het uitvoerend comité van de groep. Hij bekleedt momenteel bestuursfuncties bij verschillende bedrijven, waaronder Foyer Finance SA en Foyer SA. Voordat hij bij Luxempart in dienst trad, werkte John als Senior Manager Corporate Finance bij Deloitte in Luxemburg. In 2009 was hij medeoprichter van Saphir Capital Partners SA, een adviesbureau op het gebied van bedrijfsfinanciering en private equity, gevestigd in Luxemburg en Londen.

In de loop van zijn carrière heeft John ervaring opgedaan met investeringen in verschillende sectoren, zoals financiële dienstverlening, zakenluchtvaart, consumptiegoederen, vastgoed en gezondheidszorg. Hij heeft een diploma in politieke wetenschappen en internationale betrekkingen van de Université libre de Bruxelles (ULB) en een MBA van de Universiteit van Otago en de Universiteit van North Carolina in Chapel Hill.

Cédric Van Quickenborne

Cédric Van Quickenborne (geboren in 1983) studeerde aan de Universiteit Gent, waar hij een master in de rechten behaalde, aan de Université libre de Bruxelles, waar hij een master in economisch recht behaalde, en aan de London School of Economics, waar hij een master in Europese politieke economie behaalde.

Hij vulde zijn studies aan met een parttime Executive MBA aan de Vlerick Business School. Hij begon zijn carrière bij Baker & McKenzie (Brussel) als vennoot (2008-2010). Daarna werkte hij als General Counsel Benelux bij Procter & Gamble voor de regio Benelux, Frankrijk en Zwitserland, waar hij ook werkzaam was als fiscaal directeur en bedrijfsjurist (2010-2017). Van 2017 tot 2019 bekleedde hij de functie van Business Development Manager bij Flooring Industries Ltd in Bertrange, Luxemburg. Van 2019 tot 2021 was hij co-Managing Partner bij Hairco NV in Deinze, België.

Sinds 2021 is hij lid van het investerings- en directiecomité van Vlerick Group in Kortrijk (België), waar hij verantwoordelijk is voor juridische en fiscale zaken en vastgoedontwikkeling.

Leden van het Management Committee

Make it Real! SRL
Vertegenwoordigd door Julie Willem
Lid, Development & ArchiLab Director

Strat Up SRL
vertegenwoordigd door Laurent Collier
Lid, Transaction Officer

Stéphan Sonneville SA *
vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville
Voorzitter, Chief Executive Officer

Twigami SRL *
vertegenwoordigd door Caroline Vanderstraeten
Lid, Chief Financial Officer

Caroline Tubeuf SRL
vertegenwoordigd door Caroline Tubeuf
Lid, juridisch directeur en compliance officer

MarMax SRL
vertegenwoordigd door Emilie Lorenzini
Lid, Human Resources Director

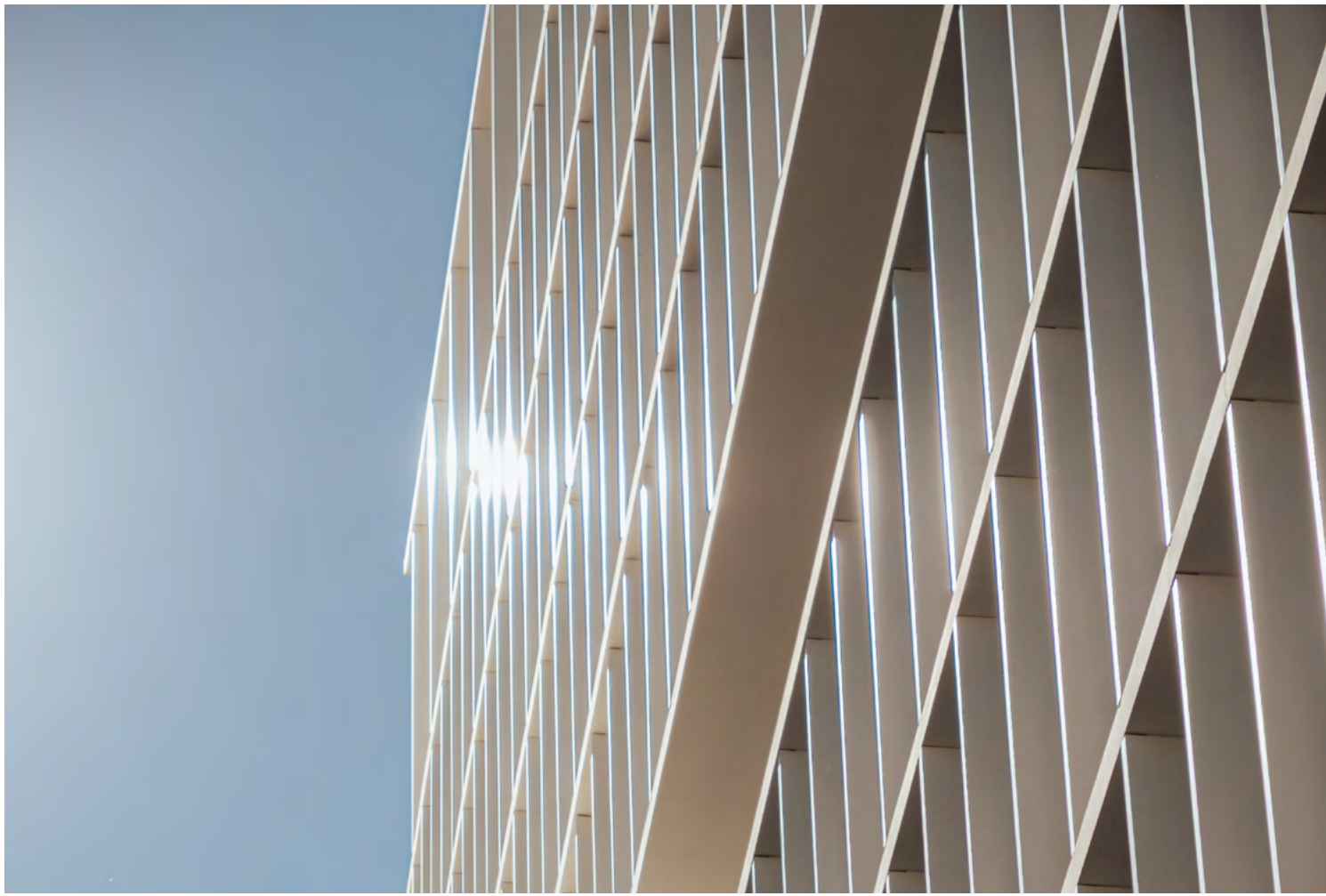
Thibrox BV
vertegenwoordigd door Stephanie Geeraerts
Lid, Corporate Communication & Investor Relation Director

AHO Consulting SRL *
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Lid, Chief Operating Officer

* Lid van het uitvoerend comité op de datum van dit verslag.



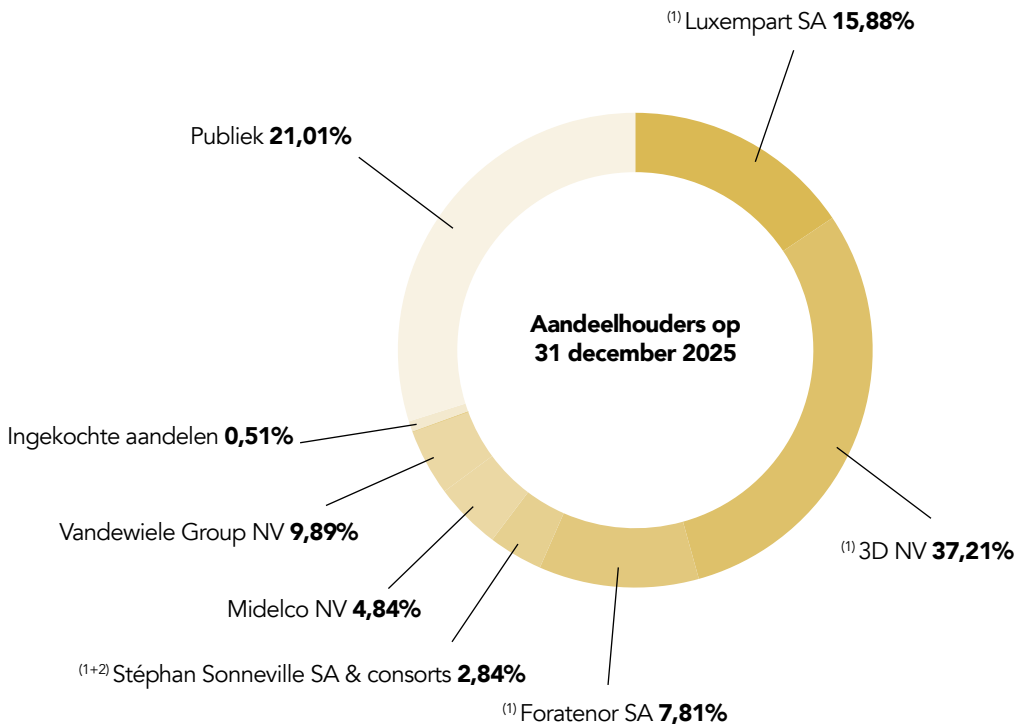
7. Informatie voor aandeelhouders en investeerders



Referentieaandeelhouders

De referentieaandeelhouders van de groep zijn de volgende vennootschappen:
- 3D NV
- ForAtenoR SA
- Luxempart SA
- Stéphan Sonneville SA

Deze aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden de groep te ondersteunen in haar ontwikkelingsstrategie door mee te werken aan de uitvoering van haar bedrijfsplan en door hun expertise in te brengen. Door hun vertegenwoordiging in de raad van bestuur van Atenor zijn zij actief betrokken bij het algemene beleid en de strategie van de groep. De referentieaandeelhouders spelen dus een cruciale rol in de strategie van de groep op het vlak van duurzaamheid en internationalisering van haar activiteiten. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, bestaande uit stabiele bedrijven die zich in hun respectieve sectoren hebben bewezen, heeft een langetermijnvisie op haar deelname in de groep.



(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst.
(2) Gedelegeerd bestuurder, vennootschap gecontroleerd door de heer Stéphan Sonneville. Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat zij op de datum van inwerkingtreding van genoemde wet gezamenlijk meer dan 30% van de stemgerechtigde aandelen in bezit hadden.

Deze stabiliteit van het aandeelhouderschap wordt geconcretiseerd door een wederzijdse verbintenis via een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd ondertekend en die de continuïteit en de ontwikkeling van de groep garandeert. Deze overeenkomst geeft uitdrukking aan de gemeenschappelijke visie van de referentieaandeelhouders op de strategie van Atenor en haar bestuursregels; zij organiseert hun gezamenlijke optreden in die zin. Deze overeenkomst werd voor het laatst herzien in april 2024. Het addendum van 18 april 2024 had betrekking op de volgende punten:

- de terugtrekking van Alva SA uit de aandeelhoudersovereenkomst
- de aandelen die deel uitmaken van de aandeelhoudersovereenkomst:
  - 100% van de aandelen die door 3D NV worden gehouden, nu en in de toekomst
  - 4 373 970 aandelen in het bezit van Luxempart SA
  - 100% van de aandelen die door Stéphan Sonneville SA worden gehouden, zowel huidige als toekomstige
  - 50% (naar boven afgerond) van de aandelen die door ForAtenoR worden gehouden, zowel huidige als toekomstige.

Op 31 december 2025 vertegenwoordigt de aandeelhoudersovereenkomst van Atenor 50,4% van het kapitaal van Atenor.

Op diezelfde datum is ForAtenoR voor 59,50% in handen van 3D NV en voor 37,06% van Stéphan Sonneville SA. Een aandeelhoudersovereenkomst van ForAtenoR, ondertekend in november 2023 door 3D NV en Stéphan Sonneville SA, bevestigt de gemeenschappelijke visie van deze twee aandeelhouders en hun gezamenlijke controle (onverminderd de veronderstelde onbetwistbare zeggenschap van 3D NV). Deze overeenkomst werd in april 2025 verlengd voor een periode van één jaar. Bij het verstrijken van de huidige termijn wordt deze overeenkomst stilzwijgend verlengd voor een nieuwe termijn van één jaar, tenzij een van de partijen zich uit de overeenkomst wil terugtrekken.

ForAtenoR is ook ondertekenaar van de aandeelhoudersovereenkomst van Atenor. Sinds de laatste kapitaalverhoging op 10 maart 2025 bedraagt de nieuwe noemer van Atenor 61.029.780.

Aandeelhoudersstructuur op 31 december 2025

De aandeelhoudersstructuur ziet er als volgt uit:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming%
Luxempart SA[1]	9.689.632	15,88	4.373.970	7,17
3D NV[1]	22.706.933	37,21	22.706.933	37,21
ForAtenoR SA[1]	4.767.744	7,81	2.383.872	3,91
Stéphan Sonneville SA[1+2] & consorts	1.736.128	2,84	1.296.128	2,12
Midelco NV	2.954.199	4,84	-	-
Vandewiele Group NV	6.036.799	9,89	-	-
Totaal	**47.891.435**	**78,47**	**30.760.903**	**50,4**
Eigen aandelen	-	-		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,51		
Publiek	12.824.918	21,01		
Totaal	**61.029.780**	**100,0**		

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst.
(2) Gedelegeerd bestuurder, vennootschap gecontroleerd door de heer Stéphan Sonneville. Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat zij op de datum van inwerkingtreding van genoemde wet gezamenlijk meer dan 30% van de stemgerechtigde aandelen in bezit hadden.

Opgemerkt moet worden dat Vandewiele Group NV na 31 december 2025 aandelen heeft verworven, waardoor haar deelneming eind februari 2026 10,31% bedroeg.

Beursnotering

Markt
Continu

Notering
Euronext Brussels

Atenor-aandeel
ISIN BE 0003837540
Compartiment B

Totaal aantal effecten die stemrecht verlenen
61.029.780

Totaal aantal stemrechten (noemer)
61.029.780

Aandelenkoers op 31 december 2025
2,42 €

Vormen van het aandeel

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

Evolutie van de aandelenkoers en liquiditeit van het aandeel - Beurskoers van 2021 tot 2025

Aantal aandelen op 31 december 2025: 61.029.780

	2021	2022	2023	2024	2025
Hoogste slotkoers (€)	62,80	61,00	29,54	7,34	3,49
Laagste slotkoers (€)	53,00	41,00	5,16	3,35	2,40
Slotkoers op 31 december (€)	56,80	48,40	7,44	3,40	2,42
Gemiddelde dagelijkse volumes	2.745	1.679	18.936	17.378	10.288
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	399,81	340,68	325,42	148,72	147,69

Overeenkomsten inzake beleggingsbeheer en liquiditeitsfondsen op het aandeel Atenor

Sinds 2021 zet Atenor samen met KBC Securities de functie van marktmaker of 'liquidity provider' voort.

Deze 'liquidity provider' is permanent aanwezig in het orderboek van de markt en handelt zowel bij de verkoop als bij de aankoop, en dit volledig onafhankelijk van de emittent.

Dividend

In 2026 is Atenor niet van plan om een dividend uit te keren over het boekjaar 2025. In de toekomst wil Atenor een dividendbeleid voeren dat gebaseerd is op de resultaten en een uitkeringspercentage van minstens 50%. De Vennootschap sluit niet uit dat zij haar aandeelhouders de mogelijkheid zal bieden om te kiezen voor een optioneel dividend op toekomstige dividenden (zoals dat ook in voorgaande boekjaren het geval was).

Agenda voor aandeelhouders

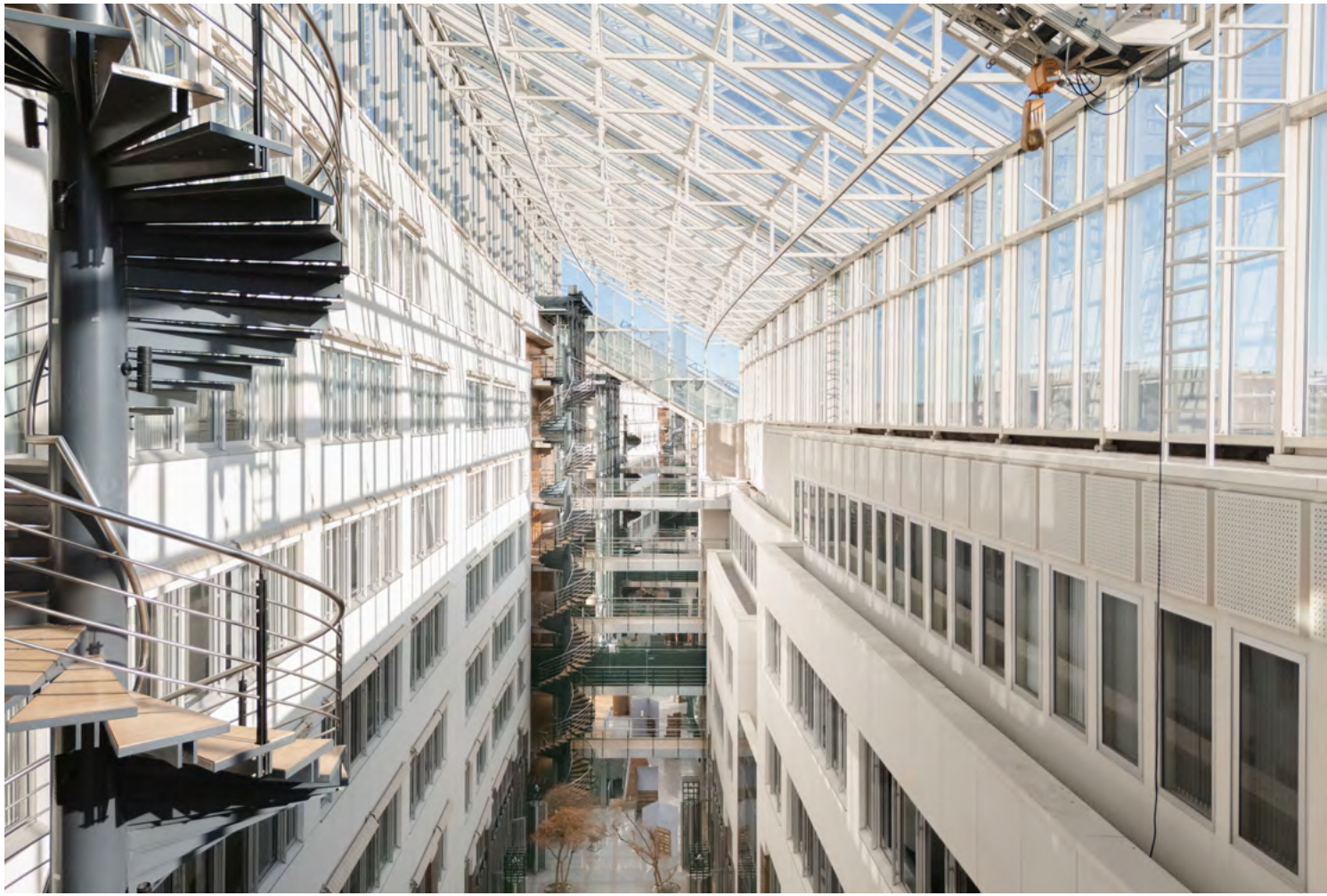
24 april 2026
Algemene Vergadering 2025

19 mei 2026
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2026

3 september 2026
Halfjaarresultaten 2026

19 november 2026
Halfjaarresultaten 2026

8. Verklaring inzake corporate governance



Verklaring inzake corporate governance

Als beursgenoteerde onderneming hecht Atenor veel belang aan de principes van corporate governance, die tot doel hebben duidelijke regels vast te stellen voor het bestuur, de organisatie en het beheer in het belang van alle belanghebbenden. Deze principes bieden de belanghebbenden en de markt in het algemeen een garantie voor de betrouwbaarheid en transparantie van de verstrekte informatie.

Referentiecode en charter voor corporate governance en duurzaamheid

Atenor («Atenor» of de «Vennootschap») past de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de «Code 2020») toe, die haar referentiecode vormt in de zin van artikel 3:6, §2, lid 1, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen («WvV»).
De Code 2020 is beschikbaar op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

Het Corporate Governance en Duurzaamheidshandvest (het «Handvest»), dat relevante informatie bevat over de corporate governance-praktijken die naast de Code 2020 en de wettelijke vereisten worden toegepast, is beschikbaar op de website van Atenor www.atenor.eu. Het is voor het laatst bijgewerkt op 5 december 2024.

Afwijkingen van de code 2020

De Raad van Bestuur van Atenor (de «Raad van Bestuur» of de «Raad») verklaart dat, voor zover hem bekend, de Vennootschap in 2025 alle bepalingen van de Code 2020 heeft nageleefd, met uitzondering van de volgende principes:

Principe 7.6 van de Code 2020: Principe 7.6 beveelt aan dat aandelen die aan niet-uitvoerende bestuurders worden toegekend, gedurende een periode van ten minste drie jaar na hun toekenning worden aangehouden. De regel binnen Atenor is dat deze aandelen ten minste één jaar na het einde van het laatste mandaat als bestuurder moeten worden aangehouden, dat normaal gesproken drie jaar duurt en kan worden verlengd. Zo zal een groot deel van de toegekende aandelen automatisch gedurende ten minste drie jaar worden aangehouden. Het is echter mogelijk dat dit niet het geval is als de aandelen minder dan twee jaar voor het einde van het mandaat van de betrokken bestuurder worden toegekend. Volgens Atenor is het niet nodig om bestuurders

te verplichten hun aandelen langer dan een jaar na het einde van hun mandaat te behouden. Atenor is namelijk van mening dat het niet opportuun is om personen die zich niet langer betrokken voelen bij het beheer en dus bij de belangen van Atenor, te dwingen hun aandelen langer dan een jaar na het einde van hun mandaat als bestuurder te behouden.

Principe 7.9 van de Code 2020: Principe 7.9 beveelt aan dat de raad van bestuur een minimumdrempel vaststelt voor het aantal aandelen dat uitvoerende bestuurders moeten bezitten. Bij Atenor is een dergelijke verplichting in het verleden niet formeel ingevoerd, omdat Atenor van mening was dat een dergelijke verplichting niet nodig was, aangezien sommige uitvoerende bestuurders in verschillende vormen van een langetermijnbonusregeling profiteerden. In 2025 heeft de raad van bestuur de voorwaarden en het tijdschema voor de uitgifte van een nieuw langetermijnbeloningsplan voor alle uitvoerende bestuurders onderzocht. Hij zal zijn analyse in 2026 voortzetten. Het principe van een minimumdrempel voor aandelen zal dan opnieuw worden bekeken.

Principe 7.12 van de Code 2020: Principe 7.12 beveelt aan dat contracten met uitvoerende managers een clausule bevatten die de onderneming in staat stelt de toegekende variabele vergoeding terug te vorderen. Bij Atenor bevatten de dienstverleningsovereenkomsten met uitvoerende bestuurders geen dergelijke clausule. Atenor is van mening dat het opnemen van dergelijke clausules niet nodig is, aangezien het alleen een variabele vergoeding toekent als definitief is vastgesteld dat de voor een dergelijke vergoeding vastgestelde doelstellingen zijn bereikt.

Indien Atenor toch tot terugvordering wenst over te gaan en de omstandigheden dit rechtvaardigen, is naast het gemeen recht de clausule «Clawback» van toepassing, zoals voorzien in het remuneratiebeleid dat tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2025 werd goedgekeurd, om de toegekende variabele vergoeding terug te vorderen.

Aandeelhouderschap en kennisgevingen

Aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte 'Investeerders' van de website van Atenor **www.atenor.eu**, waar ze alle nuttige informatie vinden om met kennis van zaken te handelen. Ze kunnen daar ook de documenten downloaden die nodig zijn om deel te nemen aan de stemming tijdens de algemene vergaderingen van de Vennootschap.

Op 31 december 2025 wordt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen.

Mededeling van de aandeelhouders overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen
3D NV, ForAtenoR SA, Luxempart SA en Stéphan Sonneville SA (de «Referentieaandeelhouders») zijn partij bij een aandeelhoudersovereenkomst (zie hieronder). De aandeelhoudersovereenkomst geeft uitdrukking aan de gemeenschappelijke visie van de Referentieaandeelhouders met

betrekking tot de strategie van de Vennootschap en haar bestuursregels en regelt hun gezamenlijke optreden in die zin. 30.760.903 aandelen maken deel uit van het gezamenlijk belang, ofwel 50,40% van de aandelen van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 74, § 6 en § 7, van de wet van1april 2007 op de openbare overnamebiedingen hebben deze Referentieaandeelhouders aan de FSMA en aan de Vennootschap gemeld dat zij gezamenlijk meer dan 30% van de stemgerechtigde aandelen van Atenor in bezit hebben.

Uit de laatste mededeling die door de Referentieaandeelhouders aan de Vennootschap is gedaan op 1 september 2025, overeenkomstig artikel 74, § 7, van de wet van1april 2007 op de openbare overnamebiedingen, blijkt dat hun deelnemingen op diezelfde datum als volgt zijn samengesteld:

Waarvan aandelen die deel uitmaken van het gezamenlijk optreden

	Aandelen in bezit	**Aantal aandelen**	**Percentage van het bezit**
Luxempart SA[1]	9.689.632	4.373.970	7,17%
3D NV[2]	22.706.933	22.706.933	37,21%
ForAtenoR SA[3]	4.767.744	2.383.872	3,91%
Stéphan Sonneville SA[4] & consorts	1.736.128	1.296.128	2,12%
TOTAAL	**38.900.437**	**30.760.903**	**50,40%**

(1) Luxempart SA staat niet onder zeggenschap.
(2) 3D NV wordt gecontroleerd door STAK Iberanfra. STAK Iberanfra wordt niet gecontroleerd.
(3) 3D NV bezit de meerderheid van de stemrechten verbonden aan alle aandelen van ForAtenoR NV, zodat onweerlegbaar wordt verondersteld dat zij (uitsluitend) zeggenschap heeft over ForAtenoR NV (art. 1:14, §2, 1° van het WVV). Tegelijkertijd, en zonder afbreuk te doen aan de onweerlegbaar verondersteld (exclusieve) zeggenschap van 3D NV, oefenen 3D NV en Stéphan Sonneville SA gezamenlijk zeggenschap uit over ForAtenoR SA op grond van een aandeelhoudersovereenkomst.
(4) Stéphan Sonneville SA wordt gecontroleerd door Stéphan Sonneville (natuurlijke persoon).

Transparantieverklaringen van aandeelhouders overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen is elke natuurlijke of rechtspersoon verplicht om de Vennootschap en de FSMA op de hoogte te brengen telkens wanneer bepaalde drempels worden overschreden. Een kennisgeving is onder meer verplicht telkens wanneer het percentage stemrechten verbonden aan de aandelen die door een aandeelhouder worden gehouden, de wettelijke drempel van 5% van het totale aantal bestaande stemrechten overschrijdt of daalt, en zo verder per schijf van 5% of, in voorkomend geval, de aanvullende drempels die in de statuten van de Vennootschap zijn vastgelegd. De statuten van de Vennootschap voorzien in een lagere drempel van 3%.

De aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap op de datum van afsluiting van de rekeningen, zoals die blijkt uit de ontvangen verklaringen, de laatste mededeling gedaan overeenkomstig artikel 74, § 7, van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en andere informatie waarover de Vennootschap beschikt, is als volgt:

	Aantal aandelen	**Percentage van het aandelenbezit**	**Waarvan aandelen die deel uitmaken van het gezamenlijk optreden**	**Percentage van het bezit**
Luxempart SA[1]	9.689.632	15,88%	4.373.970	7,17%
3D NV[2]	22.706.933	37,21%	22.706.933	37,21%
ForAtenoR SA[3]	4.767.744	7,81%	2.383.872	3,91%
Stéphan Sonneville SA[4] & consorts	1.736.128	2,84%	1.296.128	2,12%
Midelco NV[5]	2.954.199	4,84%		
Vandewiele Group NV[6]	6.036.799	9,89%		
SUBTOTAAL	**47.891.435**	**78,47%**	**30.760.903**	**50,40%**
Eigen aandelen	313.427	0,51%		
Overige aandeelhouders	12.824.918	21,01%		
TOTAAL	**61.029.780**	**100%**		

(1) Luxempart SA staat niet onder zeggenschap.

(2) 3D NV wordt gecontroleerd door STAK Iberanfra. STAK Iberanfra wordt niet gecontroleerd.

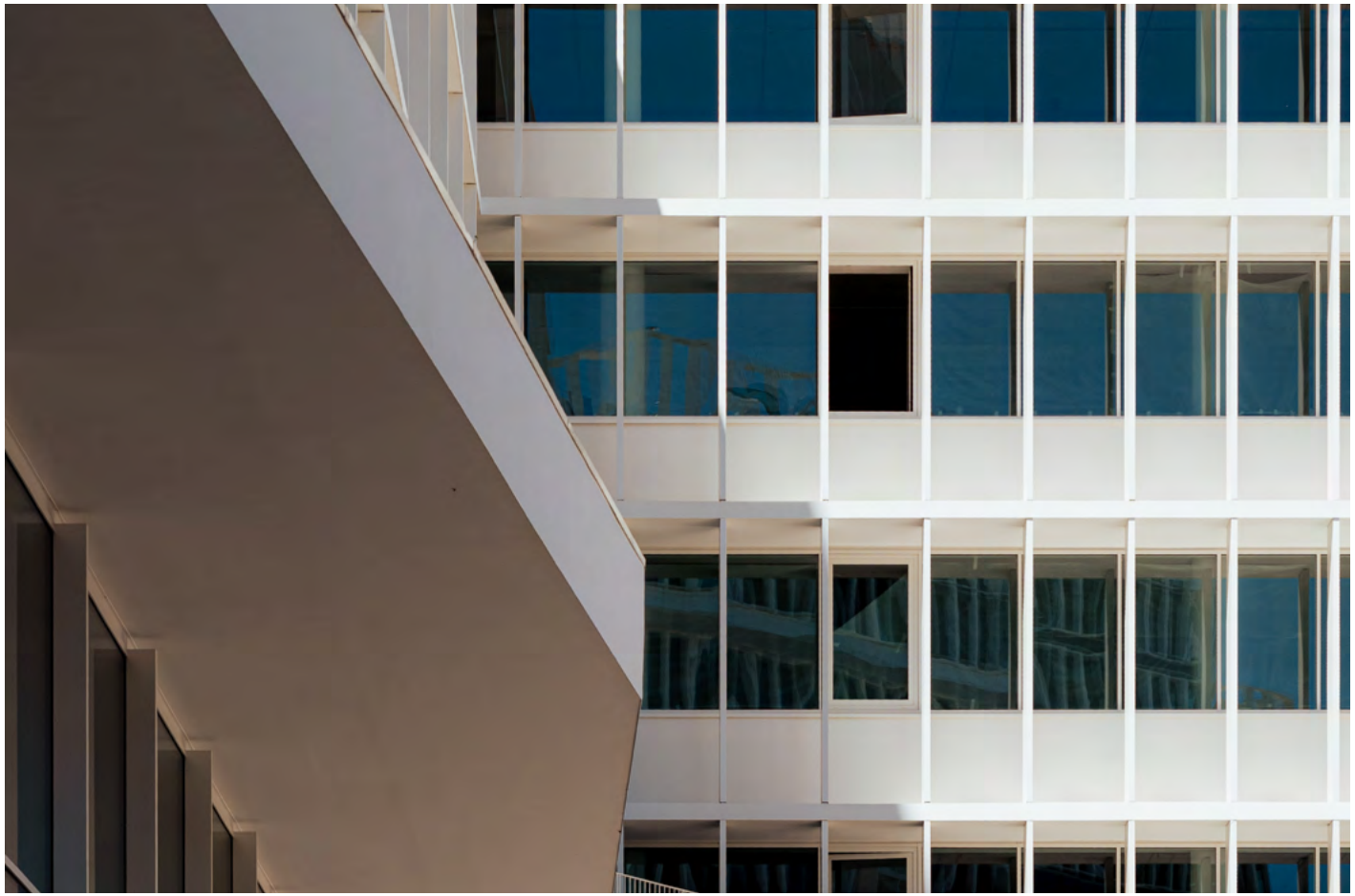
(3) 3D NV bezit de meerderheid van de stemrechten verbonden aan alle aandelen van ForAtenoR NV, zodat onweerlegbaar wordt verondersteld dat zij (uitsluitend) zeggenschap heeft over ForAtenoR NV (art. 1:14, §2, 1° van het WVV). Tegelijkertijd, en zonder afbreuk te doen aan de onweerlegbaar veronderstelde (exclusieve) zeggenschap van 3D NV, oefenen 3D NV en Stéphan Sonneville SA gezamenlijk zeggenschap uit over ForAtenoR SA op grond van een aandeelhoudersovereenkomst.

(4) Stéphan Sonneville SA wordt gecontroleerd door Stéphan Sonneville (natuurlijke persoon).

(5) Midelco NV wordt gecontroleerd door Philippe Vlerick (natuurlijke persoon).

(6) Vandewiele Group NV wordt gecontroleerd door Charles Beauduin (natuurlijke persoon).

De meest recente transparantieverklaringen zijn beschikbaar op de website van Atenor www.atenor.eu.



Raad van bestuur en zijn comités

De Vennootschap heeft gekozen voor een monistische bestuursstructuur. Bijgevolg heeft de Raad van Bestuur de bevoegdheid om alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen die door de wet zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van aandeelhouders (de «Algemene Vergadering»).

Samenstelling en diversiteit van de Raad van Bestuur

Op 31 december 2025 telt de Raad van Bestuur negen leden. Alle leden zijn niet-uitvoerende bestuurders, met uitzondering van de gedelegeerd bestuurder (de «Gedelegeerd Bestuurder» of de «CEO»).

De Raad van Bestuur heeft een internationale vertegenwoordiging en bestaat uit drie vrouwen en zes mannen, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV en zijn ESG-verbintenissen.

De Raad van Bestuur bestaat uit leden met uiteenlopende en complementaire profielen op het vlak van beroeps- en sectorervaring, in overeenstemming met de activiteiten van Atenor en haar strategie voor duurzame ontwikkeling, zoals meer gedetailleerd wordt beschreven in het specifieke hoofdstuk 'Bestuur' van dit jaarverslag. De Raad van Bestuur omvat echter geen structurele vertegenwoordiging van werknemers of andere arbeidskrachten.

Rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie van de Vennootschap. Hij houdt met name toezicht op de kwaliteit van het bestuur en de naleving van de strategie, onderzoekt de informatie die aan beleggers en het publiek wordt verstrekt, bepaalt het ondernemingsbestuur

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur komt ten minste vier keer per jaar bijeen en telkens wanneer het belang van Atenor dit vereist of wanneer ten

Onafhankelijke bestuurders

67%

Niet-uitvoerende bestuurders

8

Uitvoerend bestuurder

1

minste twee bestuurders hierom verzoeken. Hij functioneert onder leiding van zijn voorzitter (of de «voorzitter van de Raad»).

In 2025 kwam hij dertien keer bijeen (inclusief de Raad van Bestuur, voor de notaris Jean-Frédéric Vigneron, in het kader van de kapitaalverhoging) en nam hij vijf keer schriftelijk unanieme besluiten. De bestuurders hebben de mogelijkheid om individueel een beroep te doen op onafhankelijke professionele adviseurs voor specifieke onderwerpen, op kosten van de Vennootschap, zodra zij dit nodig of gepast achten om hun verantwoordelijkheden te vervullen, en na voorafgaand overleg met de Voorzitter van de Raad.

De individuele aanwezigheid van de bestuurders op de vergaderingen kan als volgt worden samengevat:

Naam	**Aanwezigheid**
Frank Donck (voorzitter van de raad)	**13/13**
Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville	**13/13**
Christian Delaire *	**12/13**
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout *	**13/13**
Moroxco BV, vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne *	**12/13**
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu *	**13/13**
John Penning	**12/13**
Bernadette de Bethune **	**11/13**
Realize BV, vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht *	**13/13**

* Onafhankelijk bestuurder tot 31 december 2025.

** Onafhankelijk bestuurder tot 22 januari 2026, datum waarop de onafhankelijke status kwam te vervallen omdat een persoon die nauw met haar verbonden is, de drempel van 10% van het aandelenbezit overschreed.

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

Meer details over de rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur, alsook over de samenstelling en werking ervan, zijn opgenomen in het charter dat beschikbaar is op de website van Atenor www.atenor.eu.

Auditcomité

De Raad van Bestuur heeft binnen zijn gelederen een auditcomité (het «Auditcomité») opgericht in overeenstemming met de WVV om hem bij te staan in zijn verantwoordelijkheden op het gebied van controle in de breedste zin van het woord, met inbegrip van risico's.

Samenstelling en diversiteit van het Auditcomité

Op 31 december 2025 telt het Auditcomité vier leden. Alle leden zijn niet-uitvoerende bestuurders overeenkomstig artikel 7:99 §2 van het WVV, waarvan drie onafhankelijke bestuurders zijn in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV. Het betreft een adviescomité.

Rol en verantwoordelijkheden van het Auditcomité

Het Auditcomité staat de Raad van Bestuur bij in de uitoefening van zijn toezichthoudende taken op het gebied van controle in de breedste zin van het woord en de voorbereiding van financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie. Het beoordeelt met name de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheersystemen, houdt toezicht op de interne en externe audits en behandelt kwesties in verband met ESG-aspecten.

Onafhankelijke leden

75%

Niet-uitvoerende leden

4

Uitvoerend lid

0

Werking van het Auditcomité

Het Auditcomité komt ten minste vier keer per jaar bijeen op uitnodiging van zijn voorzitter. Indien nodig of nuttig worden extra vergaderingen bijeengeroepen op verzoek van de voorzitter, een lid van het Auditcomité, de Raad, de voorzitter van de Raad of de CEO, na voorafgaand overleg met de voorzitter van het Auditcomité.

In 2025 kwam het Auditcomité zes keer bijeen. Het Auditcomité kan voor bepaalde onderwerpen een beroep doen op onafhankelijke professionele adviseurs, op kosten van de Vennootschap, zodra het dit nodig of gepast acht om zijn verantwoordelijkheden te vervullen, en na voorafgaand overleg met de voorzitter van de Raad.

De individuele aanwezigheid van de leden op de vergaderingen kan als volgt worden samengevat:

Naam	**Aanwezigheid**
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout (voorzitter, bestuurder) *	**6/6**
Moroxco BV, vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne (lid, bestuurder) *	**6/6**
John Penning (lid, bestuurder)	**6/6**
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu (lid, bestuurder) *	**6/6**

* Onafhankelijk bestuurder tot 31 december 2025.

Meer details over de rol en verantwoordelijkheden van het Auditcomité, alsook over de samenstelling en werking ervan, zijn opgenomen in het charter dat beschikbaar is op de website van Atenor www.atenor.eu.

Benoemings- en Remuneratiecomité

De Raad van Bestuur heeft binnen zijn gelederen een benoemings- en remuneratiecomité (het «Benoemings- en Remuneratiecomité») opgericht in overeenstemming met de WVV om hem bij te staan in aangelegenheden die betrekking hebben op de benoeming (of herbenoeming) van bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité en op de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité.

Samenstelling en diversiteit van het Benoemings- en Remuneratiecomité
Op 31 december 2025 telt het Benoemings- en Remuneratiecomité vier leden. Alle leden zijn niet-uitvoerende bestuurders, waarvan een meerderheid onafhankelijke bestuurders zijn in overeenstemming met artikel 7:100 §2 van de WVV. Het betreft een adviescomité.

Rol en verantwoordelijkheden van het Benoemings- en Remuneratiecomité
Het Benoemings- en Remuneratiecomité staat de Raad van Bestuur bij in alle aangelegenheden met betrekking tot de benoeming van bestuurders, de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité, alsook met betrekking tot de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité.

Het leidt het selectieproces en doet aanbevelingen voor benoemingen of herbenoemingen. Het ziet erop toe dat de kandidaat-bestuurders over de nodige vaardigheden, ervaring en kwaliteiten beschikken, met name om toezicht te houden op duurzaamheidskwesties, waaronder ESG-risico's en -opportuniteiten.

Onafhankelijke leden

75%

Niet-uitvoerende leden

4

Uitvoerend lid

0

Werking van het Benoemings- en Remuneratiecomité

Het Benoemings- en Remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar bijeen op uitnodiging van zijn voorzitter. Indien nodig of nuttig worden extra vergaderingen bijeengeroepen, hetzij op verzoek van de voorzitter, hetzij op verzoek van een lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité, de Raad, de voorzitter van de Raad en de CEO, na voorafgaand overleg met de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

In 2025 kwam het Benoemings- en Remuneratiecomité drie keer bijeen. Het Benoemings- en Remuneratiecomité kan voor bepaalde onderwerpen een beroep doen op onafhankelijke professionele adviseurs, op kosten van de Vennootschap, zodra het dit nodig of gepast acht om zijn verantwoordelijkheden te vervullen, en na voorafgaand overleg met de voorzitter van de Raad.

De individuele aanwezigheid van de leden op de vergaderingen kan als volgt worden samengevat:

Naam	Aanwezigheid
Christian Delaire (voorzitter, bestuurder) *	**3/3**
John Penning (lid, bestuurder)	**3/3**
Realize BV, vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht (lid, bestuurder) *	**3/3**
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu (lid, bestuurder) *	**3/3**

* Onafhankelijk bestuurder tot 31 december 2025.

Meer details over de rol en verantwoordelijkheden van het Benoemings- en Remuneratiecomité, alsook over de samenstelling en werking ervan, zijn opgenomen in het charter dat beschikbaar is op de website van Atenor **www.atenor.eu**.

Investeringscomité

De Raad van Bestuur heeft binnen zijn gelederen een investeringscomité (het «Investeringscomité») opgericht om hem bij te staan in alle aangelegenheden die betrekking hebben op het beheer en het toezicht op de activiteiten van de groep.

Samenstelling en diversiteit van het Investeringscomité

Op 31 december 2025 telt het Investeringscomité acht leden. Vijf onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, de CEO, de CFO en de COO. Het betreft een adviescomité.

Rol en verantwoordelijkheden van het Investeringscomité

Na analyse en uitwisseling van standpunten brengt het Investeringscomité advies uit aan de Raad van Bestuur over investerings- en desinvesteringsdossiers, in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap, met inbegrip van ESG-opportuniteiten.

Onafhankelijke leden

62,5%

Niet-uitvoerende leden

5

Uitvoerende leden

3

Werking van het Investeringscomité

Het Investeringscomité komt minstens twee keer per jaar bijeen of telkens wanneer een beslissing moet worden genomen die binnen zijn bevoegdheid en drempels valt.

In 2025 kwam het Investeringscomité zes keer bijeen. Het Investeringscomité verwelkomde ook Bernadette de Bethune als nieuw lid vanaf 25 juni 2025, na haar benoeming door de Raad op 4 juni 2025, op basis van de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De individuele aanwezigheid van de bestuursleden op de vergaderingen kan als volgt worden samengevat:

Naam	**Aanwezigheid ****
Christian Delaire (voorzitter, bestuurder) *	**6/6**
Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville (CEO, bestuurder)	**6/6**
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout (lid, bestuurder) *	**5/6**
Realize BV, vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht (lid, bestuurder) *	**6/6**
Moroxco BV, vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne (lid, bestuurder) *	**5/6**
Bernadette de Bethune (lid (sinds de vergadering van 25 juni 2025), bestuurder) *	**2/2**

Meer details over de rol en verantwoordelijkheden van het Investeringscomité, alsook over de samenstelling en werking ervan, zijn opgenomen in het charter dat beschikbaar is op de website van Atenor **www.atenor.eu**.

* Onafhankelijk bestuurder op 31 december 2025.
** De aanwezigheidslijst blijft beperkt tot bestuurders, overeenkomstig principe 3.9 van de Code 2020.

Uitvoerend Comité

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur van de Vennootschap gedelegeerd aan een uitvoerend comité (het «Uitvoerend Comité»), met bevoegdheid tot subdelegatie en vervanging.

Samenstelling en diversiteit van het Uitvoerend Comité

Op 31 december 2025 telt het Uitvoerend Comité vier leden, waaronder de CEO die het comité leidt. De leden van het Uitvoerend Comité worden beschouwd als andere leidinggevenden in de zin van de WVV en als personen die leidinggevende verantwoordelijkheden uitoefenen in de zin van de Europese verordening inzake marktmisbruik. De leden van het Uitvoerend Comité, evenals eventuele wijzigingen in de samenstelling ervan in de loop van 2025, worden gedetailleerd beschreven in het specifieke hoofdstuk 'Bestuur' van dit jaarverslag.

Rol en verantwoordelijkheden van het uitvoerend comité

Het Uitvoerend Comité, onder voorzitterschap van de CEO, heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- Het bestudeert, definieert en legt aan de Raad van Bestuur voorstellen en strategische keuzes voor die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van Atenor; het verzamelt informatie en bereidt elke vergadering van de Raad van Bestuur actief voor;
- Het formuleert aanbevelingen over ESG-kwesties en -prestaties en in dit verband helpt de onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling van Atenor («Archilab») het Uitvoerend Comité bij het formuleren van aanbevelingen aan de Raad van Bestuur over de strategische doelstellingen en streefcijfers op het gebied van duurzame ontwikkeling (ESG), impact, risico's en opportuniteiten, die vaak worden vastgesteld tijdens de vergaderingen van de Raad van Bestuur;
- Het voert de beslissingen van de Raad van Bestuur uit binnen Atenor en vertaalt deze naar de verschillende verantwoordelijkheidsniveaus in de betrokken afdelingen;
- Het benoemt en ontslaat de verantwoordelijken voor de verschillende activiteiten van Atenor, stelt de doelstellingen vast, evalueert hun prestaties en bepaalt hun bezoldiging, in overleg met het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Daarnaast houdt Archilab, onder leiding van een hiërarchisch verantwoordelijke die lid is van het Management Committee en rechtstreeks rapporteert aan de COO, toezicht op de ESG-initiatieven van Atenor, de uitvoering van de ESG-doelstellingen, duurzame financiering («Green Finance Framework») bespreekt de aanpak van Atenor met betrekking tot ESG-rapportage en brengt ESG-expertise in bij de verschillende teams, met name in het kader van de beoordeling van de resultaten van een ESG-due diligence.

Meer details over de rol en verantwoordelijkheden van het Uitvoerend Comité, alsook over de samenstelling en werking ervan, zijn opgenomen in het charter dat beschikbaar is op de website van Atenor **www.atenor.eu**.


BRUXELLES-NORD

Diversiteitsbeleid

Het belangrijkste doel van dit beleid is het formuleren van de verbintenissen van Atenor op het gebied van diversiteit en inclusie, namelijk:

- Iedereen eerlijk behandelen, zonder discriminatie op basis van bijvoorbeeld leeftijd, geslacht (identiteit), handicap, etniciteit, culturele en religieuze achtergrond, burgerlijke staat, seksuele geaardheid of politieke overtuiging;
- De bepalingen inzake corporate governance toepassen. Atenor streeft ernaar om, voor zover mogelijk, het diversiteitsbeginsel toe te passen op de samenstelling van het bestuursorgaan, rekening houdend met zijn aandeelhouders en andere belanghebbenden en, in ieder geval, met inachtneming van de toepasselijke normen;
- Actief een cultuur van ontwikkeling en prestaties ondersteunen en werkplekken zonder discriminatie creëren, met aandacht voor diversiteit en het welzijn van de medewerkers.

Elke bestuurder of medewerker die van mening is dat hij het slachtoffer is geworden van onwettige discriminatie op het gebied van diversiteit en inclusie, kan een klacht indienen bij de Compliance Officer van de Vennootschap via het volgende e-mailadres:compliance@atenor.eu .

Wat meer bepaald de samenstelling van de Raad van Bestuur betreft, bepaalt het Handvest dat de samenstelling van de Raad van Bestuur zodanig wordt vastgesteld dat voldoende competenties op de werkterreinen van de Vennootschap worden verenigd, alsook voldoende diversiteit op het vlak van competenties, leeftijd en geslacht.

Daarom streeft Atenor naar een Raad van Bestuur die bestaat uit bestuurders uit verschillende professionele milieus, die een diversiteit aan competenties, achtergronden, leeftijden en geslachten combineren met een reputatie van integriteit en eerlijkheid. Ten minste een derde van de bestuurders is van een ander geslacht dan de andere bestuurders. De Vennootschap ziet erop toe dat deze diversiteit te allen tijde behouden blijft, ook wanneer zij de benoeming (of herbenoeming) van een bestuurder overweegt.

De diversiteit in de samenstelling van de verschillende organen wordt weergegeven in de desbetreffende hoofdstukken van dit jaarverslag.

Belangenconflicten - toepassing van artikel 7:96 wvv

In 2025 werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten, in de zin van artikel 7:96 van het WVV, toegepast in de hieronder vermelde gevallen (de desbetreffende delen van de notulen van de Raad van Bestuur worden integraal weergegeven):

Vergadering van de Raad van Bestuur van 28 februari 2025 betreffende de kapitaalverhoging in contanten met opheffing van het voorkeurrecht

« Bespreking van een mogelijke kapitaalverhoging en bekrachtiging van de oprichting van een ad-hoccomité bestaande uit onafhankelijke bestuurders

Frank Donck verklaart dat hij, door zijn indirecte deelneming in 3D NV, kan worden geacht een vermogensbelang te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot de potentiële transactie die het voorwerp uitmaakt van dit agendapunt. Bovendien verklaart hij dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij deze transactie, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV. Overeenkomstig de artikelen 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of de stemming over deze transactie.

Cédric Van Quickenborne, de vaste vertegenwoordiger van Moroxco BV, verklaart dat hij geen vermogensbelang heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap met betrekking tot deze transactie, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WMV, maar hij verklaart ook dat hij, gezien de banden met Midelco NV en om redenen van goed bestuur, niet zal deelnemen aan de beraadslagingen en/of stemming over deze verrichting. Deze laatste verklaring heeft ook betrekking op Moroxco BV.

Bernadette de Bethune verklaart dat zij, door haar (in)directe deelneming in Vandewiele Group NV, kan worden geacht een vermogensbelang te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot deze transactie. Overeenkomstig artikel 7:96, §1 van het WVV neemt zij, voor zover nodig en van toepassing, niet deel aan de beraadslagingen en/of stemming over deze verrichting.

John Penning verklaart dat hij, door een (in)direct belang in Luxempart SA te hebben, kan worden beschouwd als iemand met een vermogensbelang dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot dezelfde transactie. Bovendien verklaart hij dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij deze transactie, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV. Overeenkomstig de artikelen 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of de stemming over deze transactie.

Stéphan Sonneville verklaart dat hij, door een (in)direct belang in Stéphan Sonneville SA te hebben, kan worden beschouwd als iemand

met een vermogensbelang dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot dezelfde transactie. Deze verklaring heeft ook betrekking op Stéphan Sonneville SA. Overeenkomstig de artikelen 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV nemen zij niet deel aan de beraadslagingen en/of stemming over deze transactie.

De andere bestuurders verklaren elk afzonderlijk dat zij geen direct of indirect vermogensbelang hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot de te nemen beslissingen en dat zij daar niet «bij betrokken» zijn, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV.

Frank Donck, Stéphan Sonneville, Cédric Van Quickenborne, John Penning en Bernadette de Bethune verlaten de vergadering en de andere leden van de Raad van Bestuur zetten de beraadslagingen alleen voort.

De Raad van Bestuur bespreekt een mogelijke kapitaalverhoging, die zou plaatsvinden door middel van een inbreng in contanten met opheffing van het wettelijke voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders ten gunste van 3D NV, Midelco NV, Vandewiele Group NV, Luxempart SA en Stéphan Sonneville SA.

Gezien deze opheffing ten gunste van deze investeerders, is de Raad van Bestuur van mening dat de transactie, indien deze plaatsvindt, een transactie betreft met «verbonden partijen» zoals gedefinieerd in de internationale boekhoudnormen die zijn aangenomen overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 van de Vennootschap, wat, voor zover nodig en van toepassing, de toepassing van artikel 7:97 van het WVV vereist.

Bijgevolg besluit de Raad van Bestuur de benoeming te bekrachtigen van Investea SRL (vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout), Trionna SRL (vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu) en Realize BV (vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht) als leden van het Comité van onafhankelijke bestuurders, voor zover dit noodzakelijk en van toepassing is, overeenkomstig artikel 7:97 van de WVV.

Het Comité werd verzocht een gedetailleerd en gemotiveerd schriftelijk advies uit te brengen over de transactie, voor zover dit nodig en van toepassing is, overeenkomstig artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur zet zijn bespreking van de transactie en de mogelijke voorwaarden ervan voort en benadrukt het belang ervan voor de Vennootschap. Hij keurt de paragraaf over de mogelijke transactie goed die in het jaarverslag van de Vennootschap zal worden opgenomen.

De beslissingen worden unaniem genomen.

Vergadering van de Raad van Bestuur van 25 april 2025 betreffende de analyse van de oprichting van een joint venture

« Opening van de vergadering over een

voorgenomen transactie: Oriente

De Vennootschap bezit samen met bepaalde dochterondernemingen (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA en Atenor Luxembourg SA) 100% van de aandelen van de Portugese vennootschap Oriente une fois - Investimentos Imobiliários, SA, een naamloze vennootschap naar Portugees recht, met maatschappelijke zetel te Rua Carlos Testa, n° 1, 2° B, 1050 046 Lissabon (Portugal) en ingeschreven in het Portugese handelsregister («Conservatória do Registo Comercial») onder het unieke registratie- en identificatienummer 517.097.451 («Oriente»), die zelf eigenaar is van een bouwgrond gelegen aan de Avenida de Berlim, momenteel onder de nummers 10, 10-A en 10-B (voorheen «freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de plot 621»), gemeente Santa Maria dos Olivais, (Portugal), geregistreerd bij het Kadaster van Lissabon (Portugal) onder nummer 4294, van Santa Maria dos Olivais, en geregistreerd bij de Portugese belastingdienst onder artikel 76, gemeente Parque das Nações (Portugal), met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² (het «Terrein»).

De Vennootschap is van plan om op dit Terrein nieuwe Kantoren en winkels te ontwikkelen in overeenstemming met de op 13 december 2024 goedgekeurde «architectuur» in het kader van het e-EDI2023/584-proces en de inrichting van de stedelijke ruimte volgens de lopende procedure e-URB2023/4 (het «Project»).

In het kader van dit ontwikkelingsproject wil de Vennootschap een beroep doen op partners die financieel zouden bijdragen aan het welslagen van het Project.

3D NV («3D») en Midelco BV («Midelco») zouden deze rol op zich nemen (de «Investeerders»). De potentiële partners zouden dus de voorwaarden voor hun samenwerking moeten vastleggen (de «Joint Venture» of de «Transactie»).

Frank Donck verklaart dat hij, door zijn indirecte deelneming in 3D NV, kan worden geacht een vermogensbelang te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot de potentiële transactie die op de agenda staat. Bovendien verklaart hij dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij deze transactie, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV. Overeenkomstig de artikelen 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of de stemming over deze transactie.

Cédric Van Quickenborne, de vaste vertegenwoordiger van Moroxco BV, verklaart dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij de potentiële transactie die op de agenda staat, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV. Overeenkomstig artikel 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of stemming over deze verrichting. Deze verklaring heeft ook betrekking op Moroxco BV.

De andere bestuurders verklaren elk afzonderlijk dat zij geen direct of indirect vermogensbelang hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap met betrekking tot de te nemen beslissingen en dat zij niet «betrokken» zijn bij de

potentiële transactie die op de agenda staat, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WBV.

Frank Donck en Moroxco BV (vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne) verlaten de vergadering. De andere leden van de Raad van Bestuur zetten de beraadslagingen alleen voort.

Analyse en bespreking van de voorgenomen transactie: Oriëntatie

Aangezien het Investeringscomité zich positief heeft uitgesproken over de Transactie, analyseert de Raad van Bestuur de voorgenomen Transactie in detail, evenals (i) het eerste ontwerp van het advies van het Comité van Onafhankelijken en (ii) het ontwerpverslag van de commissaris (beide opgesteld in overeenstemming met artikel 7:97 van het WBV) en volgt er een discussie tussen de leden die voornamelijk betrekking heeft op de volgende onderwerpen:

- Het businessplan voor het project;
- De beoogde structurering;
- Het positieve effect op de kasstroom op korte termijn;
- Het voornemen om deze structuur te herhalen voor andere projecten met andere investeerders en verschillende soorten partnerschappen;
- De mogelijkheid om het Oriente-project zonder partnerschap te ontwikkelen;
- De beoogde IRR in het kader van het Oriente-project;
- Het effect op de geconsolideerde schuld;
- De bedragen van de beoogde vergoedingen;
- Het bestuur van het project en van de vennootschap die eigenaar is van het Oriente-project; en
- De ambities met betrekking tot certificeringen.

Vergadering van de Raad van Bestuur van 30 april 2025 betreffende de goedkeuring van de oprichting van een joint venture

« Context van de voorgenomen transactie

De Vennootschap bezit samen met bepaalde dochterondernemingen (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA en Atenor Luxembourg SA) 100% van de aandelen van de Portugese vennootschap Oriente une fois - Investimentos Imobiliários, SA, een naamloze vennootschap naar Portugees recht, met maatschappelijke zetel te Rua Carlos Testa, n° 1, 2° B, 1050 046 Lissabon (Portugal) en ingeschreven in het Portugese handelsregister («Conservatória do Registo Comercial») onder het unieke registratie- en identificatienummer 517.097.451 («Oriente»), die zelf eigenaar is van een bouwgrond gelegen aan de Avenida de Berlim, momenteel onder de nummers 10, 10-A en 10-B (voorheen «freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de plot 621»), gemeente Santa Maria dos Olivais, (Portugal), geregistreerd bij het Kadaster van Lissabon (Portugal) onder nummer 4294, van Santa Maria dos Olivais, en geregistreerd bij de Portugese belastingdienst onder artikel 76, gemeente Parque das Nações (Portugal), met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² (het «Terrein»).

De Vennootschap is van plan om op dit Terrein nieuwe Kantoren en winkels te ontwikkelen in overeenstemming met de op 13 december 2024 goedgekeurde «architectuur» in het kader van het e-EDI2023/584-proces en de inrichting van de stedelijke ruimte volgens de lopende procedure e-URB2023/4 (het «Project»). In het kader van dit ontwikkelingsproject wil de Vennootschap een beroep doen op partners die financieel zouden bijdragen aan de ontwikkeling van het Project. 3D NV («3D») en Midelco NV («Midelco») zouden deze rol op zich nemen (de «Investeerders»). De potentiële partners zouden dus de voorwaarden voor hun samenwerking moeten vaststellen (de «Joint Venture» of de «Transactie»).

De voorgenomen Transactie zou volgens de volgende voorwaarden verlopen:

- Eerst zou 3D 22.500 aandelen van Oriente kopen om 45% van de aandelen van Oriente in handen te krijgen en zou Midelco 12.500 aandelen van Oriente kopen om 25% van de aandelen van Oriente in handen te krijgen. De Investeerders zouden de aandelen tegen pariwaarde kopen, voor een totale prijs van respectievelijk € 135.000 en € 75.000. De Vennootschap zal alleen bepaalde fundamentele verklaringen en garanties geven, waarbij haar aansprakelijkheid beperkt blijft tot de aankoopprijs.

  Er is ook voorzien dat de Investeerders, naar rato van hun deelneming, 70% van de reeds door de Vennootschap aan Oriente toegekende aandeelhoudersleningen (inclusief de opgebouwde interesten) tegen hun nominale waarde zullen terugkopen, wat neerkomt op een totale prijs van € 7.650.295.

- (De ontwikkeling van) het Project zal worden gefinancierd via schulden, enerzijds door te onderhandelen en af te sluiten bankkredieten en anderzijds door aandeelhoudersleningen, naar rato van het aandeel van de aandeelhouders.

  De aandeelhouders zullen, indien nodig, hun aandelen en aandeelhoudersleningen in pand geven om de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de bankleningen te waarborgen.

  De Vennootschap kan in het kader van de totstandkoming van een bankfinanciering ook worden verplicht om een garantie voor bouwkostenoverschrijdingen (cost overrun guarantee), een garantie voor kastekorten (cash deficit guarantee) en een bedrijfsgarantie (corporate guarantee) te verstrekken ten gunste van de kredietinstelling (die de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de bankleningen zou garanderen).

  Alle aandeelhoudersleningen zouden rente opleveren vanaf het moment van betaling* tot de datum van terugbetaling (die zou

* Wat de bestaande aandeelhoudersleningen betreft, wordt de betalingsdatum geacht de datum te zijn waarop de financieringsovereenkomst tussen Atenor en de Investeerders wordt ondertekend.

plaatsvinden bij de liquidatie van Oriente of bij enige andere vorm van «Exit»).

Er wordt een hiërarchie tussen de verschillende leningen ingesteld: de bank heeft voorrang en vervolgens is de terugbetaling van elke door Atenor toegekende aandeelhouderslening ondergeschikt aan de terugbetaling van elke door de Investeerders toegekende aandeelhouderslening. Aandeelhoudersleningen kunnen pas geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald nadat de bankleningen volledig zijn terugbetaald. In dezelfde logica kunnen de aandeelhoudersleningen van Atenor pas geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald nadat de aandeelhoudersleningen van de Investeerders volledig zijn terugbetaald.

Oriente zou zijn middelen uitsluitend gebruiken voor (de ontwikkeling van) het Project (met het oog op de verkoop ervan) en voor de algemene behoeften van de onderneming.

- Atenor Real Estate Development, een Portugese dochteronderneming van de groep, zou een projectmanagementcontract sluiten met Oriente. In ruil voor de geleverde diensten zou de dochteronderneming recht hebben op projectmanagementvergoedingen tegen marktvoorwaarden.

  Diezelfde dochteronderneming van de groep zou ook de verhuur/commercialisering coördineren, de «exit» faciliteren en in dat verband ondersteuning, bijstand, advies en raad geven.

  Oriente zou alle andere diensten uitbesteden, waarvoor haar raad van bestuur de beste voorwaarden zou onderhandelen. Oriente zou ook alle kosten, lasten en uitgaven dragen die in het kader van haar administratie en activiteiten worden gemaakt.

- Er zou een aandeelhoudersovereenkomst worden gesloten, waarin de bestuursregels met betrekking tot de raad van bestuur en de algemene vergadering zouden worden vastgelegd. De Raad van Bestuur zou bestaan uit minimaal één en maximaal twee bestuurders die Atenor vertegenwoordigen en minimaal één en maximaal twee bestuurders die de Investeerders vertegenwoordigen. Het aantal bestuurders dat Atenor vertegenwoordigt, moet te allen tijde gelijk zijn aan het aantal bestuurders dat de Investeerders vertegenwoordigt. De voorzitter zou worden aangewezen uit de bestuurders van de Investeerders en zou een beslissende stem hebben.

  De aandeelhoudersovereenkomst voorziet in de gebruikelijke beperkingen op het gebied van overdracht en toegangsrechten tot informatie.

  De overdracht van aandelen kan alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaat met de overdracht van aandeelhoudersleningen (en vice versa), en dit altijd in hun geheel.

- In geval van een «Exit», die normaal gesproken zou plaatsvinden bij de liquidatie van Oriente na de doorverkoop van het Project of de verkoop van de aandelen van Oriente na de voltooiing van de ontwikkeling van het Project, zal een watervalmechanisme worden toegepast, volgens de volgende voorwaarden: (i) in de eerste plaats ontvangen de Investeerders een bedrag dat kan oplopen tot het volledige bedrag van hun investering in het kapitaal, na aftrek van de uitgekeerde uitkeringen (indien van toepassing), vermeerderd met een preferentieel rendement op dit bedrag; (ii) in de tweede plaats ontvangt de Atenor-groep een bedrag dat kan oplopen tot het volledige bedrag van haar investering in het kapitaal, na aftrek van de uitgekeerde dividenden (indien van toepassing), vermeerderd met een preferentieel rendement op dit bedrag dat identiek is aan dat van de Investeerders; (iii) ten derde zal de Atenor-groep 15% van het resterende saldo (indien van toepassing) ontvangen; (iv) ten slotte zullen alle aandeelhouders (inclusief de Atenor-groep) hun evenredige aandeel in de resterende 85% van het saldo (indien van toepassing) ontvangen. Er zal geen uitkering plaatsvinden zonder de unanieme goedkeuring van de aandeelhouders.

- Het exclusieve doel en de activiteiten van Oriente zullen bestaan uit de (ontwikkeling van) het Project, met het oog op de verkoop ervan. De aandeelhouders verbinden zich ertoe alles in het werk te stellen om het Project binnen een optimale termijn, en uiterlijk op 31 december 2029, te ontwikkelen en te verkopen. In dit verband laten de Investeerders zich niet leiden door hun prioriteit in de achterstelling van aandeelhoudersleningen en in de waterval (Waterfall) van de (her)uitkering van de inkomsten van het Project in het kader van een «Exit» (rekening houdend met de kapitalisatie van de interesten).

Voorafgaande verklaringen

Frank Donck verklaart dat hij, door zijn indirecte deelneming in 3D NV, kan worden beschouwd als iemand met een patrimoniaal belang dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, in de zin van artikel 7:96, §1 van het WVV, met betrekking tot de potentiële transactie die op de agenda staat. Bovendien verklaart hij dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij deze transactie, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV. Overeenkomstig de artikelen 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of stemming over deze transactie.

Wat Cédric Van Quickenborne, de vaste vertegenwoordiger van Moroxco BV, betreft, werd verklaard dat hij kan worden beschouwd als «betrokken» bij de potentiële transactie die op de agenda staat, in de zin van artikel 7:97, §4 van het Wetboek van Vennootschappen. Overeenkomstig artikel 7:96, §1 en 7:97, §4 van het WVV neemt hij niet deel aan de beraadslagingen en/of stemming over deze verrichting. Deze verklaring

heeft ook betrekking op Moroxco BV. De andere bestuurders verklaren elk afzonderlijk dat zij geen direct of indirect vermogensbelang hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap met betrekking tot de te nemen beslissingen en dat zij niet «betrokken» zijn bij de potentiële transactie die op de agenda staat, in de zin van artikel 7:97, §4 van het WVV.

Frank Donck verlaat de vergadering; de andere leden van de Raad van Bestuur zetten de beraadslagingen alleen voort.

[…]

Goedkeuring van de voorgenomen transactie

De Raad van Bestuur heeft kennis kunnen nemen van (de huidige versies van) de aandelenkoopovereenkomst (de «SPA»), het aandeelhoudersakkoord met betrekking tot de joint venture (de «SHA»), de financieringsovereenkomst tussen aandeelhouders (de «SFA») en het ontwerp van projectbeheerovereenkomst (de «PMA») die momenteel worden onderhandeld.

De Raad van Bestuur is van mening dat de voorgenomen Transactie voorwaarden of bepalingen bevat – met name met betrekking tot de verbintenissen inzake achterstelling, de «liquidatie/exit waterfall en de aanvullende garanties die de Vennootschap zou verlenen – die niet duidelijk onevenredig en onredelijk zijn en dat de voorgenomen Transactie bijdraagt aan de verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, zonder in strijd te zijn met haar belangen.

Bijgevolg besluit de Raad van Bestuur om, voor zover nodig, het volgende goed te keuren en te bekrachtigen:

- de Transactie in het algemeen (met inbegrip van alle daaruit voortvloeiende akten), de SPA, de SHA, de SFA en de PMA (en alle andere documenten die zijn ondertekend of uitgevoerd of die moeten worden ondertekend of uitgevoerd namens de Vennootschap naar aanleiding van de Transactie) (de «Documenten») in het bijzonder;
- alle andere overeenkomsten, documenten, akten, instrumenten, kennisgevingen, erkenningen, memoranda, verklaringen, bevestigingen, mandaten, certificaten, ontslagbrieven, formulieren, registers en alle andere documenten waarnaar in de Documenten wordt verwezen of die daarmee verband houden of die nodig of nuttig kunnen zijn in verband met de in de documenten beschreven transacties (met inbegrip van de Transactie) of de uitvoering daarvan (de «Aanvullende Documenten»);
- meer in het algemeen, alle handelingen die door of namens de Vennootschap worden verricht in het kader van de transacties beschreven in de Documenten (met inbegrip van de Transactie) of die nog door of namens de Vennootschap moeten worden verricht en die nodig of nuttig kunnen zijn in verband met de transacties beschreven in de Documenten (met inbegrip van de Transactie) of de uitvoering daarvan.

[…]

Beslissingen worden met eenparigheid van stemmen genomen.

Transacties met verbonden partijen - toepassing van artikel 7:97 wvv

Als beursgenoteerde onderneming moet Atenor beslissingen die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen en die betrekking hebben op de relatie tussen de Vennootschap en haar verbonden partijen, vooraf voorleggen aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders. Het comité wordt, indien het dit nodig acht, bijgestaan door een of meer onafhankelijke deskundigen. Artikel 7:97 van de WVV bepaalt de te volgen procedure.

In 2025 werd de procedure voor transacties met verbonden partijen, in de zin van artikel 7:97 van de WVV, toegepast, zoals blijkt uit de volgende openbare aankondigingen:

- Persbericht van 2 maart 2025 over de toezeggingen van verschillende referentieaandeelhouders om in te schrijven op een kapitaalverhoging van 45,3 miljoen euro (link).
- • Persbericht van 30 april 2025 betreffende de verwerving van 45% van de aandelen van Oriente une fois - Investimentos Imobiliários, SA door 3D NV en 25% door Midelco NV (link).

Gereglementeerde informatie

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die tot de handel op een gereglementeerde markt zijn toegelaten, neemt Atenor in deze rubriek de volgende informatie op:

Kapitaalstructuur

Op 31 december 2025 bedraagt het kapitaal van Atenor € 302.863.855,46, vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen zonder nominale waarde.

Beperkingen op de overdracht van effecten – beperkingen op het stemrecht – rechten en controlemechanisme

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van aandelen. Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de uitoefening van het stemrecht, met uitzondering van artikel 12 van de statuten van de Vennootschap (in geval van ontbinding van het eigendomsrecht van een effect, worden de daarmee verband houdende rechten uitgeoefend door de vruchtgebruiker. Mede-eigenaars, schuldeisers en pandhouders van een aandeel moeten zich door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen) en artikel 28 van de statuten van de Vennootschap (de uitoefening van het stemrecht verbonden aan aandelen waarop geen stortingen zijn verricht, wordt opgeschort zolang deze regelmatig opgevraagde en opeisbare stortingen niet zijn verricht), dat artikel 7:54 van het WVV weergeeft. Er zijn geen effecten met bijzondere controlerende rechten, noch overeenkomsten tussen de emittent en de leden van zijn bestuursorgaan of zijn personeel, die voorzien in vergoedingen indien

de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functie zonder geldige reden moeten neerleggen, of indien het dienstverband van de personeelsleden wordt beëindigd als gevolg van een openbaar overnamebod.

Verandering van zeggenschap

De Vennootschap is partij bij verschillende belangrijke overeenkomsten of instrumenten die, in geval van een fundamentele wijziging in de aandeelhoudersstructuur of een wijziging in de zeggenschap over de Vennootschap, of naar aanleiding van een openbaar overnamebod, door de andere partijen kunnen worden opgezegd. De kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is (evenals de kredietovereenkomsten op het niveau van andere entiteiten van de groep, zoals projectvennootschappen) bevatten doorgaans een zogenaamde clausule inzake wijziging van zeggenschap, die de betrokken financiële instelling het recht geeft om bij een wijziging van zeggenschap over de Vennootschap de volledige terugbetaling van de kredieten op te eisen. Hetzelfde geldt voor de documentatie met betrekking tot de door de Vennootschap uitgegeven financiële instrumenten (zoals MTN's, EMTN's en obligaties), alsook voor verschillende partnerschaps- of aandeelhoudersovereenkomsten op het niveau van de projectvennootschappen.

Overeenkomsten tussen aandeelhouders

Er bestaat al lang een aandeelhoudersovereenkomst tussen de Referentieaandeelhouders, meer bepaald 3D NV, Luxempart SA, Stéphan Sonneville SA en ForAtenoR SA.

Deze overeenkomst geeft uitdrukking aan de gemeenschappelijke visie van de Referentieaandeelhouders op de strategie van de Vennootschap en haar bestuursregels en regelt hun gezamenlijke optreden in die zin.

Op 18 april 2024 werd een aanvullende overeenkomst ondertekend om bepaalde bepalingen ervan te actualiseren en de coördinatie tussen de partijen in het kader van de ontwikkeling van de Vennootschap te versterken.

Na de kapitaalverhoging van 10 maart 2025 bezitten de referentieaandeelhouders op 31 december 2025 50,40% van de stemrechten van Atenor.

Atenor is niet op de hoogte van andere relaties of bijzondere overeenkomsten tussen de aandeelhouders.

Benoeming en vervanging van leden van de raad van bestuur

De bestuurders worden benoemd, herbenoemd of ontslagen door de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid, op voorstel van de Raad van Bestuur en op basis van de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Bij het vrijkomen van een mandaat hebben

de overige bestuurders het recht om bij gewone meerderheid een nieuwe bestuurder te coöpteren, op voorstel van de Raad van Bestuur en op basis van de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De eerstvolgende Algemene Vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen.

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, wijst deze een natuurlijke persoon aan als vaste vertegenwoordiger om het mandaat uit te oefenen, in overeenstemming met de WVV.

Wijziging van de statuten

Een wijziging van de statuten is alleen geldig aangenomen als deze drie vierde van de stemmen behaalt die aan de stemming deelnemen. Voor de invoering van een dubbel stemrecht is echter twee derde van de stemmen nodig die aan de stemming deelnemen. Andere wijzigingen van de statuten vereisen daarentegen een strengere meerderheid (zoals de wijziging van het doel, die alleen is toegestaan wanneer deze ten minste vier vijfde van de uitgebrachte stemmen behaalt).

Bevoegdheid tot verwerving van eigen aandelen – bevoegdheid tot verhoging van het kapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2023 heeft de Raad van Bestuur de machtiging verleend om eigen aandelen en de daarmee verband houdende certificaten te verwerven en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen en de daarmee verband houdende certificaten (waarbij elk certificaat wordt meegeteld naar rato van het aantal aandelen waarop het betrekking heeft) dat door Atenor op grond van deze machtiging wordt gehouden of in pand wordt genomen, 20% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een tegenwaarde per aandeel van minimaal één cent en maximaal 10% boven het rekenkundig gemiddelde van de slotkoers van hetAtenor-aandeel tijdens de laatste tien beursdagen voorafgaand aan ofwel de verwerving of het in pand geven, ofwel het besluit van de Raad van Bestuur tot verwerving of in pand geven, ofwel de aankondiging van het voornemen tot verwerving of in pand geven. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 14 september 2023 (d.w.z. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

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

De Raad van Bestuur is eveneens gemachtigd om eigen aandelen, winstbewijzen of daarmee verband houdende certificaten te verwerven en in pand te nemen wanneer deze verwerving of verpanding noodzakelijk is om Atenor ernstige en onmiddellijke schade te voorkomen. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie jaar vanaf 14 september 2023 (d.w.z. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 11 september 2023).

De Raad van Bestuur is eveneens gemachtigd om eigen aandelen, winstbewijzen of daarmee verband houdende certificaten te vervreemden aan een of meer bepaalde personen, ongeacht of het al dan niet om personeel gaat.

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

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2025 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, onder meer door de uitgifte van converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten, tot een maximumbedrag (exclusief uitgiftepremie) van € 302.863.855,46. De Raad van Bestuur kan deze bevoegdheid uitoefenen gedurende een periode van vijf jaar vanaf 7 mei 2025 (d.w.z. vanaf de publicatie van de machtiging, verleend op 25 april 2025).

Deze machtiging vervangt de (reeds bestaande) machtiging die werd verleend door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2024.

Deze kapitaalverhogingen zullen plaatsvinden volgens de door de Raad van Bestuur vast te stellen voorwaarden, zoals onder meer (i) door inbreng in contanten, inbreng in natura of gemengde inbreng, (ii) door incorporatie van reserves, overgedragen winst, uitgiftepremies of andere elementen van het eigen vermogen, (iii) met of z e uitgifte van nieuwe aandelen (onder of boven de nominale waarde, of tegen de nominale waarde van de bestaande aandelen van dezelfde klasse, met of zonder uitgiftepremie) of andere effecten, of (iv) door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of andere effecten.

De Raad van Bestuur kan van deze bevoegdheid gebruikmaken voor (i) kapitaalverhogingen en uitgiften van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt beperkt of opgeheven, (ii) kapitaalverhogingen en uitgiften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt beperkt of opgeheven ten gunste van een of meer bepaalde personen, met uitzondering van personeelsleden, en (iii) kapitaalverhogingen door incorporatie van reserves.

De eventuele uitgiftepremie wordt opgenomen in een of meer afzonderlijke rekeningen in het eigen vermogen aan de passiefzijde van de balans.

De specifieke omstandigheden waarin het toegestane kapitaal kan worden gebruikt en de nagestreefde doelstellingen worden vermeld in het speciale verslag dat door de Raad van Bestuur is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:199 van de WVV, goedgekeurd op 20 maart 2025.

Interne controlesystemen en risicobeheersystemen in het kader van het proces van financiële informatieverstrekking

De Raad van Bestuur heeft een referentiekader voor interne controle en risicobeheer goedgekeurd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de aanbevelingen van de Code 2020. Dit kader is voor het laatst bijgewerkt op 5 december 2024.

Het interne controle- en risicobeheersysteem dat door de Vennootschap wordt gebruikt, is intern ontwikkeld op basis van het interne controlemodel van COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) en aangevuld met de toepassing van de richtlijnen van de Corporate Governance Commission, waardoor de transparantie, verantwoordelijkheid en organisatorische veerkracht worden versterkt.

Controleomgeving

De boekhoudkundige en financiële afdeling beschikt over een gestructureerde organisatie, gekwalificeerde medewerkers en beveiligde toegang tot kritieke financiële gegevens. De CFO zorgt voor een duidelijke verdeling van de verantwoordelijkheden, de naleving van de boekhoudkundige principes en de verspreiding van geharmoniseerde instructies naar alle entiteiten van de groep.

De boekhoudkundige principes worden regelmatig bijgewerkt en gaan vergezeld van gedetailleerde procedures voor de toepassing ervan, met name in geval van meerdere referentiekaders of wijzigingen in de regelgeving. Interne communicatie zorgt voor duidelijkheid over verantwoordelijkheden, deadlines en controleprocessen, via periodieke vergaderingen en geïntegreerde rapportagetools.

De interne audit, die over passende middelen beschikt, treedt op als een onafhankelijke derde partij en beoordeelt de doeltreffendheid van de controles, het risicobeheer en de naleving van de regelgeving. De interne audit voert gerichte opdrachten uit, waaronder conformiteits- en doeltreffendheidstests, en rapporteert rechtstreeks aan het Auditcomité, waardoor de objectiviteit en relevantie van zijn interventies worden gewaarborgd.

Risicobeheer

Er worden duidelijke doelstellingen voor de opstelling van financiële informatie vastgesteld, waarbij kwaliteit, naleving van de regelgeving en naleving van de termijnen worden geïntegreerd, en deze worden regelmatig gecommuniceerd en bijgewerkt.

Het risicobeheerproces is gebaseerd op een dynamische mapping, waarbij rekening wordt gehouden met opkomende risico's in verband met veranderingen in de regelgeving, de financiële markten en ESG-kwesties. Nauwe samenwerking tussen de CFO, het operationele management en de interne audit maakt een proactieve detectie van belangrijke risico's mogelijk.

Risico's in verband met wijzigingen in de

regelgeving, zoals de nieuwe IFRS-normen of Europese richtlijnen, worden behandeld via een formeel proces van evaluatie, goedkeuring door de raad van bestuur en integratie in het controlesysteem.

De risicobeperkende maatregelen omvatten dubbele controle door personen met de juiste competenties, periodieke tests, specifieke controles en een bedrijfscontinuïteitsplan om crisisscenario's het hoofd te bieden.

Controleactiviteit

De boekhoud-, afsluitings- en rapportageprocedures volgen strikte cycli, met geautomatiseerde controles, handmatige validaties en hiërarchische beoordelingen. De interne audit richt zich op de risicogebieden die in de cartografie zijn geïdentificeerd.

Tijdens wekelijkse vergaderingen, voorgezeten door de CEO en bijgewoond door hiërarchische verantwoordelijken, worden de voortgang van projecten, de conformiteit van de verrichtingen en het beheer van afwijkingen opgevolgd. Deze vergaderingen hebben betrekking op de belangrijkste processen: investeringen, vaste activa, kasmiddelen, fiscaliteit en ESG.

Er is een systeem voor vroegtijdige waarschuwing ingesteld om boekhoudkundige of financiële incidenten te behandelen, met formele procedures voor analyse, oplossing en opvolging.
De interne controles hebben ook betrekking op de bescherming van activa, fraudepreventie en naleving van interne en externe regels.

Informatie en communicatie

Er is een betrouwbaar, veilig en evolutief informatiesysteem geïmplementeerd dat een nauwkeurige en tijdige rapportage van financiële informatie garandeert. De geconsolideerde halfjaarverslagen worden door het Auditcomité in aanwezigheid van de commissaris onderzocht en vervolgens door de Raad van Bestuur goedgekeurd.

De verantwoordelijkheden met betrekking tot het informatiesysteem zijn duidelijk omschreven, met inbegrip van incidentbeheer, onderhoud en gegevensbeveiliging. Het beveiligingsbeleid is gebaseerd op gecontroleerde toegang, antivirusbescherming, regelmatige back-ups en maatregelen voor bedrijfscontinuïteit.

IT-dienstverleners zijn onderworpen aan strikte contractuele bepalingen, met prestatie-indicatoren en regelmatige audits.

Een reglementair tijdschema geeft een overzicht van alle verplichtingen op het gebied van financiële communicatie, met aangewezen verantwoordelijken en controleprocedures die de conformiteit en kwaliteit van de verspreide informatie garanderen.

Sturing

De sturing van het interne controlesysteem is gebaseerd op de validatie van de boekhoudkundige principes door het Auditcomité, een driemaandelijkse evaluatie

door de CEO en de CFO, en een definitieve goedkeuring door de Raad van Bestuur. Dit systeem omvat een versterkte opvolging van belangrijke boekhoudkundige keuzes, met name in geval van nieuwe normen of wijzigingen in de regelgeving.

De opstelling, beoordeling en verspreiding van de jaarrekening worden gekaderd door strikte processen, die de betrouwbaarheid en conformiteit ervan garanderen. De transparantie wordt versterkt door regelmatige communicatie met de belanghebbenden, via follow-upvergaderingen, gedetailleerde rapporten en nauwkeurige documentatie.

Vergoedingenverslag

Dit remuneratierapport is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 («Code 2020») en artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen («WvV»). Het vormt een specifiek en integraal onderdeel van de hierboven gepresenteerde Corporate Governance Verklaring.

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2025 hebben de aandeelhouders met een zeer ruime meerderheid (98,21% van de geldig uitgebrachte stemmen) het nieuwe remuneratiebeleid goedgekeurd. Dit remuneratiebeleid sluit volledig aan bij de duurzame groeistrategie van de groep en is beschikbaar op de website van Atenor www.atenor.eu.

In overeenstemming met de bovengenoemde wettelijke verplichtingen stelt de Vennootschap dit remuneratierapport op, dat een volledig overzicht biedt van alle remuneraties en voordelen, in welke vorm dan ook, die in 2025 zijn betaald of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité.

Beloningsbeleid voor niet-uitvoerende bestuurders

De vergoeding van niet-uitvoerende bestuurders houdt rekening met hun rol als bestuurder, hun specifieke functies als voorzitter van de Raad, voorzitter of lid van de respectieve comités, alsook met de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en de tijd die zij aan hun functies besteden. De vergoeding bestaat uitsluitend uit een vast bedrag om hun onpartijdigheid bij het nemen van beslissingen te waarborgen en hun toezichthoudende en bestuurlijke rol te versterken.

Vergoeding van niet-uitvoerende bestuurders in 2025

Op individuele basis wordt de totale vergoeding die in 2025 aan niet-uitvoerende bestuurders wordt betaald (exclusief btw) weergegeven in de volgende tabel:

De vaste vergoeding die in 2025 aan de niet-uitvoerende bestuurders werd betaald, werd uitbetaald in de vorm van tantièmes. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen presentiegeld, geen variabele vergoeding, geen bijkomende of buitengewone voordelen en genieten geen pensioenregeling van de Vennootschap.

De vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders voor 2025 is in overeenstemming met het beloningsbeleid van de Vennootschap. De Vennootschap is van mening dat dit bijdraagt aan de prestaties van de onderneming op lange termijn en dat het aantrekkelijk blijft om de juiste profielen aan te trekken die kunnen bijdragen aan haar strategie voor duurzame ontwikkeling.

Naam en functie	**Totale vergoeding** [1]	**Waarvan in aandelen**	**Aantal aandelen** [2]
Frank Donck (bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur)	€ 80.000	€ 15.000	5.231
Christian Delaire (bestuurder, voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité en het Investeringscomité)	€ 80.000	€ 15.000	5.231
Investea SRL, vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout (bestuurder en voorzitter van het Auditcomité)	€ 65.000	€ 15.000	5.231
John Penning (bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	5.231
Trionna SRL, vertegenwoordigd door Laure le Hardÿ de Beaulieu (bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	5.231
Bernadette de Bethune (bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	5.231
Moroxco BV, vertegenwoordigd door Cédric Van Quickenborne (bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	5.231
Realize BV, vertegenwoordigd door Olivier Lambrecht (bestuurder)	€ 50.000	€ 15.000	5.231
TOTAAL	**€ 475.000**	**€ 120.000**	**41.848**

(1) Overeenkomstig het besluit van de gewone algemene vergadering van 23 april 2021. Op 25 april 2025 heeft de gewone algemene vergadering echter een nieuwe vaste vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat vastgesteld, die vanaf het volgende boekjaar zal worden uitbetaald.

(2) De aandelen moeten minimaal 12 maanden na het einde van het laatste uitgeoefende mandaat worden aangehouden. De bestuurders zijn echter gerechtigd om het voordeel van hun vergoeding over te dragen aan de personen die zij in de Raad van Bestuur vertegenwoordigen.

Beloningsbeleid voor de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de CEO

Bij de beloning van de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de CEO, wordt rekening gehouden met de rol en de functies die zij direct of indirect in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervullen, alsook met de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden. De beloning bestaat hoofdzakelijk uit een vast salaris en, indien van toepassing, een variabele kortetermijnbeloning (bonus) en langetermijnbeloning (winstdelingsregeling) ter erkenning van de operationele verantwoordelijkheden.

Vergoeding van de CEO in 2025

Basis- en variabele vergoeding

De totale vergoeding die aan de CEO voor het boekjaar 2025 wordt toegekend, exclusief btw en aandelenopties, wordt weergegeven in de volgende tabel:

De vaste vergoeding die aan de CEO wordt betaald of verschuldigd is, heeft uitsluitend betrekking op zijn functies als gedelegeerd bestuurder, voorzitter van het Uitvoerend Comité en lid van het Investeringscomité. De CEO ontvangt geen vergoeding voor zijn mandaat als uitvoerend bestuurder.

De variabele kortetermijnvergoeding (bonus) die aan de CEO verschuldigd is, is gekoppeld aan het behalen van vooraf vastgestelde collectieve en individuele doelstellingen voor het betreffende boekjaar. Deze wordt aan het einde van het boekjaar door de Raad van Bestuur beoordeeld, op aanbeveling van het Benoemings- en

Totale vergoeding										
Naam en functie	**1. Vaste vergoeding**			**2. Variabele vergoeding**		**3. Buitengewone posten**	**4. Pensioenkosten**	**5. Totaal**	**% vaste beloning / % variabele beloning**	
	Basisvergoeding [1]	Kosten en presentiegelden	Extra voordelen [2]	Op korte termijn	Op lange termijn					
Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville (CEO)	€ 774.398,99	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 774.398,99	Vast	**100%**
									Variabel	**0%**

(1) De bijkomende voordelen hebben betrekking op telefoons en laptops, dienstwagens, abonnementen bij een telefoonoperator, tankkaarten en ziekenhuisverzekeringen.

Remuneratiecomité, op basis van kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren die de financiële, strategische en managementprestaties en de ESG-verbintenissen van de Vennootschap weerspiegelen.

De Raad van Bestuur heeft tijdens zijn vergadering van 4 maart 2026, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, een besluit genomen over de toekenning van de variabele remuneratie voor het boekjaar 2025, na evaluatie van de behaalde prestaties ten opzichte van de vooraf vastgestelde doelstellingen en indicatoren.

Hoewel het Benoemings- en Remuneratiecomité de kwaliteit van de individuele prestaties van de CEO heeft geprezen, heeft het rekening gehouden met de negatieve geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2025, die een bepalende factor zijn voor de beoordeling van de collectieve prestaties van de groep. In deze context en in overeenstemming met het principe van afstemming tussen prestaties en beloning, heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité aanbevolen om geen variabele kortetermijnbeloning toe te kennen aan de CEO.

Structuur van de doelstellingen en weging:

Functie : CEO

Groepsdoelstellingen : 90% Performance P&L en cash-flow

Individuele doelstellingen : 10%
- Definitie en sturing van de algemene strategie van de groep (2025–2027)
- Versterking van de algemene financiële prestaties en behalen van de bedrijfsdoelstellingen
- Leiderschap van het uitvoerend comité, het managementcomité en het bestuur van de groep
- Aansturing van de transformatie van de groep

Kwantitatieve indicatoren
- Realisatie van de geconsolideerde P&L-doelstellingen
- Genereren van operationele cashflow
- Voortgang van strategische projecten

Kwalitatieve indicatoren
- Naleving van de bedrijfswaarden en verwacht gedrag (integriteit, samenwerking, respect)
- Vermogen om teams te inspireren, verantwoordelijkheid te geven en te ontwikkelen; effectieve beslissingen en duidelijke communicatie
- Actieve integratie van ESG-principes in de strategie, de bedrijfsvoering en de betrokkenheid van belanghebbenden

Beslissing van de Raad van Bestuur:

Gezien het niet behalen van de groepsdoelstellingen, in verband met de negatieve geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2025, en gezien het doorslaggevende gewicht van deze doelstellingen in de structuur van de variabele vergoeding van de CEO, heeft de Raad van Bestuur de aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité gevolgd. De Raad heeft zijn beoordelingsmarge uitgeoefend, met inachtneming van het beloningsbeleid en het principe van afstemming tussen prestaties en beloning, en heeft besloten om voor het boekjaar 2025 geen variabele kortetermijnbeloning (bonus) toe te kennen aan de CEO.

Vergoeding in de vorm van aandelenopties

De vergoeding in de vorm van aandelenopties die in maart 2025 wordt uitbetaald aan de CEO, die tijdens het boekjaar nog steeds begunstigde is van bestaande plannen, zoals nader wordt toegelicht in de tabel met aandelenoptieplannen en in de informatie over aandelenoptieplannen hieronder, is als volgt:

De winstdeling van Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville, CEO, in vastgoedprojecten, door middel van de toekenning en, in voorkomend geval, de uitoefening van middellange- en langetermijnopties op aandelen, vormde een essentieel motivatie-element. Deze aan de prestaties van de groep gekoppelde vergoeding had tot doel de CEO meer te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele onderneming, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk van de vastgoedprojecten. De AGP-aandelenopties werden toegekend vóór de inwerkingtreding van het in april 2025 goedgekeurde beloningsbeleid. Ze blijven dan ook onderworpen aan het in april 2022 goedgekeurde beloningsbeleid, overeenkomstig het principe dat elk plan onderworpen blijft aan de regels die van toepassing waren op het moment van toekenning.

De aan de CEO toegekende of verschuldigde vergoeding voor 2025 is in overeenstemming met het beloningsbeleid van de Vennootschap. De Vennootschap is van mening dat zij bijdraagt aan de langetermijnprestaties van de onderneming, zowel op financieel vlak als op het gebied van haar ESG-verplichtingen.

Naam en functie	Vergoeding SOP AGP 2021	Aantal uitgeoefende opties	Onderliggende waarde
Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville (CEO)	€ 279.187,80	60	€ 5.783,72

Vergoeding van de leden van het uitvoerend comité, met uitzondering van de ceo, in 2025

Basis- en variabele vergoeding

Op globale basis wordt de totale vergoeding die voor het boekjaar 2025 aan de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, wordt toegekend, exclusief btw en exclusief aandelenopties, weergegeven in de volgende tabel:

De vaste vergoeding die wordt betaald of verschuldigd is aan de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, heeft uitsluitend betrekking op hun uitvoerende functie. Deze wordt bepaald op basis van objectieve criteria zoals beroepservaring, specifieke verantwoordelijkheden van de functie, individuele vaardigheden en relevante marktgegevens.

De variabele kortetermijnvergoeding (bonus) die verschuldigd is aan de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, is gekoppeld aan het behalen van vooraf vastgestelde collectieve en individuele doelstellingen voor het betreffende boekjaar. Deze wordt aan het einde van het boekjaar door de Raad van Bestuur beoordeeld, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, op basis van kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren die de financiële, operationele en managementprestaties en de ESG-verplichtingen van de Vennootschap weerspiegelen.

De Raad van Bestuur heeft tijdens zijn vergadering van 4 maart 2026, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, een besluit genomen over de toekenning van de variabele

Totale vergoeding										
Functie	**1. Vaste vergoeding**			**2. Variabele vergoeding**		**3. Buitengewone posten**	**4. Pensioenkosten**	**5. Totaal**	**% vaste beloning / % variabele beloning**	
	Basisvergoeding [1]	Kosten en presentiegelden	Extra voordelen [2]	Op korte termijn	Op lange termijn					
									Vast	**96,51%**
CFO, COO en TO	€ 1.383.780,09	N/A	€ 0	€ 50.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.433.780,09	Variabel	**3,49%**

(1) Dit bedrag omvat de aanvullende vergoedingen die eventueel aan de leden van het Uitvoerend Comité worden toegekend bij hun aanstelling.
(2) De bijkomende voordelen hebben betrekking op telefoons en laptops, dienstwagens, abonnementen bij een telefoonoperator, tankkaarten en ziekenhuisverzekeringen.

remuneratie voor het boekjaar 2025, na evaluatie van de behaalde prestaties ten opzichte van de vooraf vastgestelde doelstellingen en indicatoren.

Hoewel het Benoemings- en Remuneratiecomité de kwaliteit van de individuele prestaties van de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, heeft geprezen, heeft het rekening gehouden met de negatieve geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2025, die een bepalende factor vormen voor de beoordeling van de collectieve prestaties van de groep. In deze context en in overeenstemming met het principe van afstemming tussen prestaties en beloning, heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité aanbevolen om de variabele kortetermijnbeloning te maximeren.

Structuur van de doelstellingen en weging:

Functie : CFO

Groepsdoelstellingen : 65% Performance P&L en cash-flow

Individuele doelstellingen : 35%
- Strategische sturing van de financiële prestaties
- Optimalisatie van de financiële structuur en liquiditeit
- Financieel bestuur: transparantie en betrouwbaarheid van informatie
- Optimalisatie van financiële processen

Kwantitatieve indicatoren
- Kwaliteit en naleving van rapportagetermijnen
- Optimalisatie van de cashflow en de financieringskosten
- Voortgang van projecten ter verbetering van processen

Kwalitatieve indicatoren
- Naleving van de bedrijfswaarden en verwacht gedrag (integriteit, samenwerking, respect)
- Ontwikkeling van een cultuur van prestaties en voortdurende verbetering
- Integratie van ESG-overwegingen in de financiële planning en communicatie met belanghebbenden

Functie : COO

Groepsdoelstellingen : 80% Performance P&L en cash-flow

Individuele doelstellingen : 20%
- Bijdrage aan het definiëren en uitvoeren van de langetermijnstrategie (2025-2027)
- Operationele sturing en strategische ondersteuning van landen en projectlijnen
- Afstemming en betrouwbaarheid van de operationele rapportage
- Kostenbeheersing

Kwantitatieve indicatoren
- Naleving van operationele budgetten
- Voortgang van projecten (planning, kosten, kwaliteit)
- Verbetering van de operationele efficiëntie

Kwalitatieve indicatoren
- Naleving van de bedrijfswaarden en verwacht gedrag (integriteit, samenwerking, respect)
- Effectieve besluitvorming, duidelijke communicatie, mobilisatie van teams
- Integratie van duurzaamheidscriteria in de bedrijfsvoering en de waardeketen

Functie : TO

Groepsdoelstellingen : 65% Performance P&L en cash-flow

Individuele doelstellingen : 35%
- Onderhandeling en uitvoering van belangrijke transacties in de pijplijn
- Optimalisatie van transactieprocessen
- Ondersteuning bij het aansturen van strategische verkopen uit de portefeuille

Kwantitatieve indicatoren
- Aantal en waarde van afgesloten transacties
- Naleving van transactietermijnen
- Financiële impact op de cashflow en de resultaten

Kwalitatieve indicatoren
- Naleving van de bedrijfswaarden en verwacht gedrag (integriteit, samenwerking, respect)
- Voorbeeldfunctie, interfunctionele coördinatie, informatie-uitwisseling
- Rekening houden met ESG-impact bij de uitvoering van transacties en de betrokkenheid van belanghebbenden

Beslissing van de Raad van Bestuur:
Gezien het niet behalen van de groepsdoelstellingen, in verband met de negatieve geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2025, en gezien het doorslaggevende gewicht van deze doelstellingen in de structuur van de variabele vergoeding, heeft de Raad van Bestuur de aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité gevolgd. De Raad heeft zijn beoordelingsmarge uitgeoefend, met inachtneming van het beloningsbeleid en het principe van afstemming tussen prestaties en beloning, door te besluiten de totale variabele kortetermijnbeloning (bonus) van de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, te beperken tot een bedrag van € 50.000.

Vergoeding in de vorm van aandelenopties

De vergoeding in de vorm van aandelenopties die in maart 2025 wordt uitbetaald aan het lid van het Uitvoerend Comité dat tijdens het boekjaar nog steeds recht heeft op bestaande plannen, zoals nader beschreven in de tabel met aandelenoptieplannen en in de informatie over aandelenoptieplannen hieronder, is als volgt:

De winstdeling van Strat Up SRL, vertegenwoordigd door Laurent Collier, Transaction Officer, in vastgoedprojecten, door middel van de toekenning en, in voorkomend geval, de uitoefening van middellange- en langetermijnopties op aandelen, vormde een essentieel motivatie-element. Deze aan de prestaties van de groep gekoppelde vergoeding had tot doel dit lid van het uitvoerend comité meer te betrekken, niet alleen bij de groei van de onderneming als geheel, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk van de vastgoedprojecten.

De AGP-aandelenopties werden toegekend vóór de inwerkingtreding van het in april 2025 goedgekeurde beloningsbeleid. Ze blijven dan ook onderworpen aan het in april 2022 goedgekeurde beloningsbeleid, overeenkomstig het principe dat elk plan onderworpen blijft aan de regels die van toepassing waren op het moment van toekenning.

De vergoeding die in 2025 wordt toegekend of verschuldigd is aan de leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van de CEO, is in overeenstemming met het beloningsbeleid van de Vennootschap. De Vennootschap is van mening dat zij bijdraagt aan de prestaties van de onderneming op lange termijn, zowel op financieel vlak als op het gebied van haar ESG-verbintenissen.

Naam en functie	Vergoeding SOP AGP 2021	Aantal niet-uitgeoefende opties	Onderliggende waarde
Strat Up SRL, vertegenwoordigd door Laurent Collier (Transaction Officer)	€ 0	30	€ 5.783,72

Tabellen van de aandelenoptieregelingen

	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan					Openingsbalans	Boekjaar 2025				
								Lopend jaar	Eindbalans	Aantal uitgeoefende opties	Aantal vervallen opties
Identificatie van het plan	Datum van het voorstel	Datum van verwerving ("vesting")	Einde van de wachtperiode	Uitoefenperiode	Uitoefenprijs	Aantal nog niet verworven opties ("not vested") aan het begin van het jaar	a) Aantal aangeboden opties b) Waarde van de onderliggende aandelen bij het aanbod (€)	a) Verworven opties ("vested") b) Waarde van de onderliggende aandelen bij verwerving (« vesting ») (€)	a) Aantal aangeboden maar nog niet verworven opties (« vested ») b) Waarde van de onderliggende aandelen (€)	a) Aantal uitgeoefende opties b) Waarde van de onderliggende aandelen bij uitoefening (€)	
Naam, positie [1] : Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville (CEO)											
SOP ALTG 2021	26-03-2021	04-04-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	0
SOP ALTG 2022	21-03-2022	17-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	0
SOP AGP 2021	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 60 [2] b) 5.783,72	0
Naam, positie [1] : Strat Up SRL, vertegenwoordigd door Laurent Collier (Transaction Officer)											
SOP ALTG 2021	26-03-2021	31-03-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	0
SOP ALTG 2022	21-03-2022	15-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	0
SOP AGP 2021	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	30 [3]

(1) Leidinggevenden die op het moment van toekenning van het plan bij de onderneming werkzaam waren.
(2) Winst van € 279.187,80 betaald en verschuldigd in maart 2025 aan Stéphan Sonneville SA, met betrekking tot de uitoefening van deze 60 opties.
(3) Deel dat is vervallen vanwege het verstrijken van de looptijd van de optie, aangezien Strat Up SRL deze niet heeft uitgeoefend.

Op 31 december 2025 hadden deze uitvoerende bestuurders de volgende saldi aan aandelenopties (aantal opties en waarde van de onderliggende aandelen op 31 december 2025):

Naam, functie	**Plan : SOP ALTG 2021**		**Plan : SOP ALTG 2022**		**Plan : SOP AGP 2021**	
	Toewijzing 2021	**Saldo 2025**	**Toewijzing 2022**	**Saldo 2025**	**Toewijzing 2021**	**Saldo 2025**
Stéphan Sonneville SA, vertegenwoordigd door Stéphan Sonneville (CEO)	1.000	1.000 (€ 6,01)	550	550 (€ 6,01)	260	100 (€ 8.499,97)
Strat Up SRL, vertegenwoordigd door Laurent Collier (Transaction Officer)	1.000	1.000 (€ 6,01)	550	550 (€ 6,01)	120	50 (€ 8.499,97)

Informatie over aandelenoptieregelingen

De AGP- en ALTG-aandelenopties waarnaar in dit verslag wordt verwezen, zijn toegekend vóór de inwerkingtreding van het in april 2025 goedgekeurde remuneratiebeleid. Ze blijven dan ook onderworpen aan het in april 2022 goedgekeurde remuneratiebeleid, overeenkomstig het principe dat elk plan onderworpen blijft aan de regels die van toepassing waren op het moment van toekenning. Het beloningsbeleid 2025 bevat geen aandelenopties meer en heeft dus geen betrekking op deze reeds bestaande plannen.

Atenor Long Term Growth-aandelenopties

Begin 2019 heeft Atenor het aandelenoptieplan van Atenor Group Investments vervangen door een aandelenoptieplan van Atenor Long Term Growth (of «ALTG»), een dochteronderneming die in oktober 2018 is opgericht en voor 100% in handen is van de Vennootschap. ALTG bezit een portefeuille van 150.000 aandelen van de Vennootschap, verworven tegen een gemiddelde prijs van € 56,62. Dit plan had tot doel alle medewerkers en leden van het Uitvoerend Comité te interesseren voor de middellangetermijngroei van de groep, in het kader van het toen geldende beloningsbeleid.

In 2019 werd een plan van maximaal 40.000 ALTG-aandelenopties toegekend aan personeelsleden en bepaalde onafhankelijke dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het uitvoerend comité en directeuren, d.w.z. 18 personen, waaronder de CEO) kregen een identiek aantal opties toegekend. Dit aandelenoptieplan werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2019 en liep af in maart 2024.

In 2020 werd een plan voor maximaal 40.000 ALTG-aandelenopties goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2020. Gezien de gezondheidssituatie in verband met Covid-19 en de gevolgen daarvan voor de financiële markten, konden de voorwaarden en het tijdschema voor de uitgifte van dit plan niet worden uitgevoerd.

In 2021 werd een plan van maximaal 60.000 opties op ALTG-aandelen toegekend aan personeelsleden en bepaalde onafhankelijke dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het uitvoerend comité en directeuren, d.w.z. 23 personen, waaronder de CEO) kregen een identiek aantal opties toegekend. Dit aandelenoptieplan werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2021 en loopt af in maart 2026.

In 2022 werd een plan van maximaal 40.000 ALTG-aandelenopties toegekend aan personeelsleden en bepaalde onafhankelijke dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het uitvoerend comité en directeuren, d.w.z. 25 personen, waaronder de CEO) kregen een identiek aantal opties toegekend. Dit aandelenoptieplan werd goedgekeurd door de

Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2022 en loopt af in maart 2027.

Wat deze opties betreft, kunnen de voorwaarden van de twee bestaande plannen tijdens het boekjaar als volgt worden samengevat:

In 2021 toegekende opties: De uitoefenprijs ervan werd, op advies van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgesteld op € 10,98 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per aandeel Atenor Long Term Growth op 31 december 2020, na herwaardering van de aandelenportefeuille van Atenor op € 56,62 per aandeel, iets lager dan de beurskoers van het aandeel op de afsluitingsdatum, namelijk € 57,00 per aandeel. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigden, bedroeg € 1,98 per optie. Dit aandelenoptieplan bepaalt dat de opties kunnen worden uitgeoefend van maart 2024 tot maart 2026. Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de prestaties van de Vennootschap in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante afwikkeling.

In 2022 toegekende opties: De uitoefenprijs ervan werd, op advies van de commissaris van Atenor Long Term Growth, vastgesteld op € 12,18 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per aandeel Atenor Long Term Growth op 31 december 2021. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigden, bedroeg € 2,19 per optie. Dit aandelenoptieplan bepaalt dat de opties kunnen worden uitgeoefend van maart 2025 tot maart 2027. Dit voordeel werd in 2022 toegekend op basis van de prestaties van de Vennootschap in 2021. De opties geven recht op een fysieke of contante afwikkeling.

In 2023, 2024 en 2025 werden geen ALTG-aandelenopties toegekend. Bovendien voorziet het herziene remuneratiebeleid dat tijdens de gewone algemene vergadering van 25 april 2025 werd goedgekeurd, niet langer in een remuneratiemechanisme in de vorm van aandelenopties.

Atenor Group Participations-aandelenopties
Begin 2021 heeft Atenor een aandelenoptieplan ingevoerd voor Atenor Group Participations (of «AGP»), een dochteronderneming die in december 2011 is opgericht als co-investeringsmaatschappij voor onbepaalde tijd en die voor 100% in handen is van de Vennootschap. AGP investeert in alle dochterondernemingen met projecten in portefeuille, tot de volledige realisatie van elk project, binnen de limiet van 10% van het aandelenbezit van de Vennootschap in de betrokken dochteronderneming of van het economisch belang van de Vennootschap in deze projecten. De Vennootschap ontvangt een vergoeding van AGP voor het beheer van de deelnemingen en projecten die AGP in portefeuille heeft. De meerwaarde die de begunstigden van de AGP-aandelenopties bij de uitoefening ervan realiseren, houdt dus rekening met deze vergoeding, waardoor de bijdrage van de Vennootschap aan het beheer van de investeringen wordt geïntegreerd. Dit plan had tot doel de leden van het Uitvoerend Comité, met

inbegrip van de CEO, te interesseren voor de langetermijngroei van de groep, in het kader van het toen geldende beloningsbeleid.

In 2021 werd een plan van 870 aandelenopties toegekend aan de leden van het Uitvoerend Comité die bij de lancering aanwezig waren. Deze opties kunnen in tranches worden uitgeoefend, voor een deel minder dan drie jaar na toekenning. Dit aandelenoptieplan werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2021 en loopt af in maart 2027.

Wat deze opties betreft, kunnen de voorwaarden van het bestaande plan tijdens het boekjaar als volgt worden samengevat:

Opties toegekend in 2021: De uitoefenprijs ervan werd, na goedkeuring door de commissaris van Atenor Group Participations, vastgesteld op € 1.130,59 per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per aandeel Atenor Group Participations op 31 december 2020.

Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigden, bedroeg 18% of 9% van deze uitoefenprijs, afhankelijk van de uitoefenperiodes over 5 jaar (van maart 2022 tot maart 2027). Dit voordeel werd in 2021 toegekend op basis van de prestaties van de Vennootschap in 2020. De opties geven recht op een fysieke of contante afwikkeling.

In 2022, 2023, 2024 en 2025 werden geen AGP-aandelenopties toegekend. Bovendien voorziet het herziene remuneratiebeleid dat tijdens de gewone algemene vergadering van 2025 werd goedgekeurd, niet langer in dit remuneratiemechanisme in de vorm van aandelenopties.

Langetermijnbonussen

In 2025 heeft de Raad van Bestuur de voorwaarden en het tijdschema voor de uitgifte van een nieuw langetermijnbeloningsplan voor alle uitvoerende bestuurders onderzocht. Hij zal zijn analyse in 2026 voortzetten.



Vergoedingen bij vertrek

In 2025 heeft geen enkel lid van de Raad van Bestuur of van het Uitvoerend Comité het bedrijf verlaten met recht op een vergoeding.

Gebruik van het recht op terugbetaling van variabele vergoeding

Er is geen specifiek recht op teruggave van variabele beloning met betrekking tot het boekjaar 2025 en voorgaande boekjaren ingesteld ten gunste van Atenor.

Jaarlijkse evolutie van de vergoeding, de prestaties en de gemiddelde jaarlijkse kosten van de medewerkers

Tabel 1: Evolutie van de totale beloning van de bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité (kosten voor de onderneming, in euro):

	FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022		FY2024 vs. FY2023		FY2025 vs. FY2024	
Bestuurders en leden van het uitvoerend comité	-61.780	-2,28%	+876.422	+33,09%	-211.269	-5,99%	-671.970	-20,28%	+588.101	+22,26%	+482.578	+19,46%

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

	FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022		FY2024 vs. FY2023		FY2025 vs. FY2024	
Nettoresultaat	-13.647.975	-36,13%	+13.940.182	+57,77%	-38.911.986	-102,21%	-106.286.199	-12.610,43%	+67.734.609	+63,23%	-97.294.256	-248,61%
Eigen vermogen	+74.164.747	+39,65%	+39.830.438	+15,25%	-27.424.464	-9,11%	+70.689.301	+25,84%	-52.944.629	-15,38%	-82.527.813	-28,32%
Beurskapitalisatie (1)	-5.349.522	-1,32%	-1.407.769	-0,35%	-59.126.298	-14,79%	-15.256.708	-4,48%	-176.708.400	-54,30%	-1.022.923	-0,69%

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

Tabel 3: Evolutie van de gemiddelde kosten, in euro, op basis van een voltijds equivalent van de medewerkers, met uitzondering van de bestuurders en de leden van het Uitvoerend Comité (inclusief de CEO):

	FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022		FY2024 vs. FY2023		FY2025 vs. FY2024	
Bedrijfskosten	-3.790	-3,01%	+8.145	+6,68%	-20.193	-15,52%	+17.717	+16,12%	-5.003	-3,92%	+22.245	+18,14%

Geen afwijkingen van het beloningsbeleid

In 2025 werd geen afwijking vastgesteld ten opzichte van (de procedure voor de uitvoering van) het beloningsbeleid.

Verhouding tussen het hoogste en het laagste salaris

Voor 2025 bedraagt de verhouding tussen het hoogste salaris van de bestuurders en leden van het uitvoerend comité en het laagste salaris van de werknemers (anders dan bestuurders en leden van het uitvoerend comité), uitgedrukt op basis van een voltijdsequivalent, 30,39 (globaal niveau) en als volgt indien onderverdeeld per land: 10,41 (Hongarije), 11,05 (België), 0 (Verenigd Koninkrijk), 2,61 (Luxemburg), 4,93 (Roemenië), 4,76 (Polen), 8,45 (Portugal), 1,00 (Duitsland), 1,45 (Nederland) en 2,03 (Frankrijk).

Voor het Verenigd Koninkrijk wordt de ratio op nul aangegeven omdat er in het boekjaar 2025 geen werknemers waren die voldeden aan de criteria van artikel 3:6 §3 WVV.

Stemming van de algemene vergadering van het voorgaande boekjaar

Het remuneratierapport voor het boekjaar 2024 werd voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2025 en werd met een raadgevende stemming goedgekeurd. De Raad van Bestuur heeft het resultaat van deze stemming onderzocht en geconcludeerd dat er geen substantiële wijzigingen in het remuneratiebeleid of de remuneratiepraktijken nodig zijn.

9. Gecontroleerde jaarrekening



Conformiteitsverklaring
Gecontroleerde jaarrekening 2025

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geeft een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van Atenor en de ondernemingen opgenomen in de consolidatie.

Het jaarverslag bevat een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de NV Atenor en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze worden geconfronteerd.

Caroline Vanderstraeten
voor Twigami SRL
Chief Financial Officer

Stéphan Sonneville SA
Gedelegeerd bestuurder

Atenor is een naamloze vennootschap die voor onbepaalde tijd is opgericht

Maatschappelijke zetel
Avenue Reine Astrid 92
B-1310 Terhulpen
Tel. +32.2.387.22.99
Bedrijfsnummer: BTW BE 0403.209.303
RPM Waals Brabant

info@atenor.eu
www.atenor.eu

Inhoudstafel
Gecontroleerde jaarrekening 2025

Verslag van de Raad van Bestuur 125
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat 136
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie 138
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 140
Geconsolideerd mutatieoverzcith van het eigen vermogen 142
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening 143
- Toel. 1 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving 143
- Toel. 2 - Risicobeheer 164
- Toel. 3 - Sectorinformatie 173
- Toel. 4 - Brutomarge op desinvesteringen 174
- Toel. 5 - Opname van het resultaat (IFRS 15) 176
- Toel. 6 - Impact van desinvesteringen op de financiële situatie 177
- Toel. 7 - Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten 178
- Toel. 8 - Financiële resultaten 179
- Toel. 9 - Belastingen op het resultaat en uitgestelde betalingen 180
- Toel. 10 - Aandeelhouderschap en eigen vermogen 182
- Toel. 11 - Materiële vaste activa 185
- Toel. 12 - Vastgoedbeleggingen 187
- Toel. 13 - Deelnemingen gewaardeerd 189
- Toel. 14 - Verbonden partijen 196
- Toel. 15 - Voorraden 198
- Toel. 16 - Vlottende en vaste financiële activa 201
- Toel. 17 - Overige vlottende en vaste activa 208
- Toel. 18 - Uitgestelde belastingvorderingen en -schulden 209
- Toel. 19 - Voorzieningen 211
- Toel. 20 - Kortlopende en langlopende financiële passiva 212
- Toel. 21 - Voorwaardelijke activa en verplichtingen 224
- Toel. 22 - Gebeurtenissen na balansdatum 225
- Toel. 23 - Rechten en verplichtingen 226
- Toel. 24 - Deelnemingen 228
- Toel. 25 - Alternative Performance Measures (APM) 231
- Toel. 26 - Honoraria van de commissaris 235

Verklaring van de vertegenwoordigers van Atenor 236
Rapport van de commissaris 237
Statutaire rekeningen 245
Waarderingsregels 246

Verslag van de Raad van Bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 24 april 2026

Wij leggen u het bestuursverslag van het 115de boekjaar van uw vennootschap voor en leggen ter goedkeuring de jaarrekening, afgesloten per 31 december 2025, alsook onze voorstellen tot winstbestemming aan u voor.

1. Belangrijkste operationele ontwikkelingen in 2025

Atenor zette in 2025 een belangrijke strategische koerswijziging in. In een onzekere politieke en economische context vond de vastgoedsector opnieuw enige stabiliteit. Investeerders bleven echter zeer selectief en gaven duidelijk de voorkeur aan residentieel vastgoed. Tegen deze achtergrond hebben we een duidelijke koers uitgezet met de lancering van het strategisch plan 2025–2027.

Het plan steunt op drie prioriteiten: (1) het ontwikkelen van de residentiële portefeuille, (2) het zeer selectief voortzetten van de ontwikkeling van kantoorprojecten in West-Europa en (3) het geleidelijk afbouwen van de kantorenmarkt in Centraal-Europa om het risicoprofiel te verlagen en middelen vrij te maken. Deze strategische keuzes moeten de schuld verder afbouwen, de basis leggen voor een duurzame rendabiliteit en Atenor herpositioneren in een veranderde markt.

2025 stond in het teken van de uitvoering van deze keuzes, met soms moeilijke afwegingen maar ook gerichte investeringen om toekomstige waardecreatie voor te bereiden.

2. Belangrijke financiële gebeurtenissen in 2025

Schuldpositie en liquiditeit

- De netto financiële schuld van de Groep daalde met 143,2 miljoen euro. Deze daling weerspiegelt de aanhoudende inspanningen van Atenor om de balans structureel te versterken. De geconsolideerde netto financiële schuld bedraagt 521,4 miljoen euro, tegenover 664,6 miljoen euro eind 2024.
- Over een periode van drie jaar werd de netto financiële schuld van de Groep met 346,1 miljoen euro afgebouwd.
- De solvabiliteitsratio bedraagt 28,6% [(1)], rekening houdend met de op 31 december 2025 geboekte waardeverminderingen waarvan de kasinstroom in 2026 wordt verwacht.
- Rekening houdend met de kaspositie van 59,6 miljoen euro op 31 december 2025 en met de verkoop van @Expo begin maart, is de Groep ervan overtuigd dat zij in staat zal zijn de obligatie die vervalt in oktober 2026 terug te betalen.

Resultaat

- Het nettoresultaat bedraagt -138,7 miljoen euro en werd voornamelijk beïnvloed door:
  - De verkoop van meerdere projecten in 2025, goed voor een omzet van 147,0 miljoen euro en een brutomarge van 9,5 miljoen euro.
  - Het resultaat van de verkopen van de projecten Victor Hugo (Frankrijk) en Bakerstreet (Hongarije), met een impact van -48,3 miljoen euro.

1 Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld)

  - Er werden waardeverminderingen op voorraden geboekt voor een totaalbedrag van -41,0 miljoen euro. Deze hebben voornamelijk betrekking op de geplande desinvesteringen van kantoorprojecten in Centraal-Europa die op 31 december 2025 nog in onderhandeling waren, waaronder het project @Expo, waarvan de verkoop inmiddels is afgerond.
- De operationele kosten daalden tussen 2024 en 2025 met 3,7 miljoen euro.
- De financiële lasten namen tussen 2024 en 2025 af met 8,2 miljoen euro. De gewogen gemiddelde rentevoet op de geconsolideerde schuld van Atenor bedroeg 4,6% in 2025, tegenover 5,1% in 2024.

Balans

- Het balanstotaal bedraagt 871,6 miljoen euro, tegenover 1.145,8 miljoen euro in 2024. Er werden waardeaanpassingen geboekt voor een totaalbedrag van 41,8 miljoen euro, waarvan 41,0 miljoen euro aan waardeverminderingen op voorraden (30,5 miljoen euro gerealiseerde waardeverminderingen en 10,5 miljoen euro niet-gerealiseerde waardeverminderingen). Dit komt overeen met 4,8% van de activa. De waardeverminderingen op voorraden weerspiegelen voornamelijk de beslissing van de vennootschap om haar blootstelling aan kantoorprojecten in Centraal-Europa te verminderen.
- De voorraden evolueerden onder invloed van de voortgang van de bouwwerkzaamheden (74,5 miljoen euro werd geïnvesteerd in de projecten), evenals door verkopen en waardeverminderingen. Ze bedragen 562,8 miljoen euro op 31 december 2025, tegenover 822,5 miljoen euro op 31 december 2024.

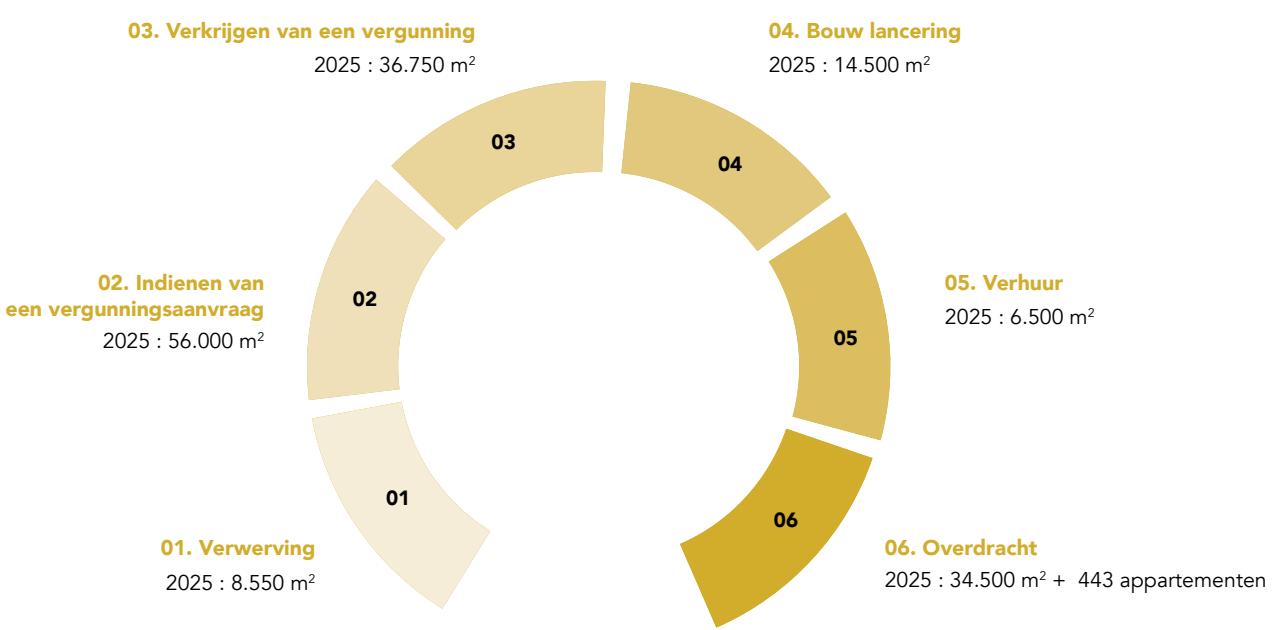
Operationeel

- In 2025 werd aanzienlijke vooruitgang geboekt binnen de residentiële portefeuille:
  - 208 appartementen verkocht en opgeleverd in het project Lake 11 (Boedapest);
  - 228 appartementen verkocht en opgeleverd in het project UP-site (Boekarest), dat inmiddels volledig is afgerond.
- Vergunningsaanvragen ingediend voor meer dan 1.800 wooneenheden
- De bouwwerkzaamheden werden voortgezet op de projecten Campus, Campo Grande en Realex – conferentiecentrum en kantoren, goed voor een totaal investeringsbedrag van 58,6 miljoen euro in 2025.
- In april 2025 verwierf Atenor het project Oriente en startte het de ontwikkeling ervan. Het betreft een gemengd project in Lissabon, ontwikkeld in samenwerking met twee investeerders.
- Atenor behaalde opnieuw een uitstekende score van 98% en een A-rating in de internationale GRESB-evaluatie 2025 (Global Real Estate Sustainability Benchmark), die de volledigheid en kwaliteit van de ESG-rapportering van beursgenoteerde vastgoedbedrijven beoordeelt. Deze sterke prestatie bevestigt Atenors voortrekkersrol op het vlak van transparantie, governance en duurzaamheid.

3. Portfolio projecten

De cijfers voor 2025 in onderstaande grafiek zijn cumulatief en vastgesteld op 31 december 2025. Ze worden weergegeven in bruto m² boven de grond en houden alleen rekening met het aandeel van Atenor.

Waardecreatiecyclus



Op 31 december 2025 beschikte Atenor over een portefeuille van 26 projecten met een totale oppervlakte van ongeveer 1.000.000 m², verdeeld over voornamelijk 58% residentieel (wat overeenkomt met ± 5.000 woningen in ontwikkeling) en 35% kantoorruimte, terwijl het resterende aandeel bestaat uit retail en voorzieningen. 99% van de portefeuille in ontwikkeling voldoet aan de technische criteria van de Europese taxonomie, afhankelijk van de fase van het project.

Verwerving: Atenor heeft het Oriente-project (Lissabon) verworven, dat zal worden ontwikkeld in het kader van het gelijktijdig gerealiseerde strategische partnerschap. Atenor blijft bovendien alert op de evolutie van de markten waarop het actief is, om op het juiste moment proactief te kunnen optreden. We zullen er in het bijzonder naar streven om het risico in deze aanpak te beperken.

Indiening van bouwvergunningsaanvragen: De vergunningsaanvragen voor de projecten Beaulieu in België, Kyklos in Luxemburg, Bakerstreet II in Hongarije, Pulsar (deel hotel) in Duitsland en Verheeskade I in Nederland zijn in de loop van 2025 ingediend.

Verkrijging van stedenbouwkundige vergunningen: Atenor heeft de vergunning voor het Oriente-project (Lissabon) en de wijzigingsvergunning voor het 10NBS-project (Londen) ontvangen. Voor het Move'Hub-project in de wijk Midi in Brussel heeft Atenor in 2025 de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning ontvangen (waartegen beroep werd aangetekend).

Start van de bouw: In 2025 zijn de bouwwerkzaamheden voor Campo Grande (Lissabon) van start gegaan en zijn de werkzaamheden voor Wellbe (Lissabon) opgeleverd. De bouw van het Campus-project (Luxemburg) en het Realex-project - conferentiecentrum en kantoren (Brussel) - wordt voortgezet en de start van de werkzaamheden voor het nieuwe Oriente-project (Lissabon) is gepland voor het eerste kwartaal van 2026. Atenor zet zijn beleid voort om per geval te analyseren of het zinvol is om andere bouwprojecten te starten.

Verhuur: Er zijn huurovereenkomsten gesloten voor een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m², voornamelijk verdeeld over de projecten Alizé (Parijs), Olympia en Roseville (Budapest) en @Expo (Boekarest).

Verkoop: De verkoop van het Hongaarse project Bakerstreet I (Boedapest) werd in mei 2025 afgerond, evenals de totstandkoming van een partnerschap voor het project Oriente (Lissabon). De verkoop van het project Victor Hugo (Parijs) en het resterende deel van het project Au Fil des Grands Prés (Bergen) werd in december 2025 afgerond. In totaal werden ook 443 appartementen verkocht in de projecten Lake 11 (Boedapest), UP-site (Boekarest) en City Dox (Brussel).

4. Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële resultaten (IFRS-overzicht)

Atenor sloot het boekjaar 2025 af met een geconsolideerd nettoresultaat van -138,7 miljoen euro tegenover - 39,4 miljoen euro in 2024.

Opbrengsten uit gewone activiteiten en geconsolideerd resultaat (IFRS-weergave)

De opbrengsten uit verkoopactiviteiten bedroegen op 31 december 2025 147,0 miljoen euro, tegenover 321,3 miljoen euro in 2024. Deze omvatten voornamelijk (a) inkomsten in verband met de voortgang van het Realex Conference Centre-project voor een bedrag van 14,3 miljoen euro, (b) opbrengsten uit de verkoop van 228 appartementen van het UP-site-project voor een bedrag van 70,1 miljoen euro, (c) opbrengsten uit de verkoop van 208 appartementen van het Lake 11 Home&Park voor een bedrag van 57,5 miljoen euro, (d) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van het woonproject City Dox voor een bedrag van 5,7 miljoen euro en (e) diverse inkomsten, waaronder de tegenwaarde van verplichtingen uit hoofde van toekomstige terugbetalingen aan kopers voor een nettobedrag van -0,6 miljoen euro. De omzet van 147 miljoen euro genereert een brutomarge van 9,5 miljoen euro, rekening houdend met de kostprijs van de verkopen van -137,5 miljoen euro. De opbrengst uit verkoopactiviteiten omvat ook de verkoop van twee bedrijven die eigenaar zijn van de projecten Bakerstreet I en Victor Hugo en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalresultaat van -48,2 miljoen euro.

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen 23,3 miljoen euro. Deze omvatten voornamelijk (a) huurinkomsten uit de gebouwen @Expo, Nysdam, Olympia A, Fort 7, Bakerstreet I, City Dox en Les Berges de l'Argentine voor 7,8 miljoen euro en (b) de overige operationele opbrengsten (€ 15,5 miljoen), die voornamelijk bestaan uit doorberekeningen van huurverbeteringen van verkochte of verhuurde projecten en de doorberekening van andere huurlasten, met name op de projecten Vaci Greens, @Expo, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Nysdam en City Dox voor een totaalbedrag van 15,5 miljoen euro .

Het bedrijfsresultaat vóór waardeaanpassingen bedraagt -61,0 miljoen euro, tegenover 32,7 miljoen euro in 2024. Het wordt voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkopen (-38,6 miljoen euro) en het resultaat van de overige bedrijfsactiviteiten (-22,4 miljoen euro). Het resultaat van de overige operationele activiteiten (netto - 22,4 miljoen euro) is enerzijds afkomstig van de huuropbrengsten van de gebouwen en van de hierboven beschreven overige operationele opbrengsten (23,3 miljoen euro) en anderzijds van de overige operationele kosten (€ - 45,8 miljoen), die bestaan uit niet-geactiveerde lopende kosten voor projecten, diverse honoraria en diensten van de Groep en kosten voor huurinrichtingen en andere huurlasten, die gedeeltelijk worden doorberekend en diverse belastingen en onroerende voorheffingen.

Het bedrijfsresultaat bedraagt -102,8 miljoen euro, beïnvloed door waardeaanpassingen voor een bedrag van 41,8 miljoen euro, waarvan 41,0 miljoen euro waardeverminderingen op voorraden. De waardeverminderingen op voorraden hebben voornamelijk betrekking op kantoren in Centraal-Europa.

Het resultaat vóór rentelasten en belastingen (EBIT) bedraagt -104,3 miljoen euro, tegenover 9,0 miljoen euro in 2024. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan (a) het resultaat (aandeel) uit deelnemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ -6,6 miljoen) in verband met de verkoop van het WellBe-project in aanbouw, dat met name wordt gecompenseerd door de lopende kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffing) en niet-geactiveerde financiële kosten van andere projecten uit equity-deelnemingen, en (b) de financiële opbrengsten (5,1 miljoen euro).

De financiële lasten bedragen -29,1 miljoen euro, tegenover -37,4 miljoen euro in 2024. Ze zijn gedaald ten opzichte van 2024 als gevolg van de vermindering van de nettoschuld met 143,2 miljoen euro.

De belastingen bedragen -3,0 miljoen euro (tegenover -10,7 miljoen euro in 2024). Deze post bestaat voornamelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op de projecten Realex en City Dox.

Rekening houdend met het bovenstaande bedraagt **het nettoresultaat** voor het jaar van de Groep dus -138,7 miljoen euro, tegenover -39,4 miljoen euro in 2024.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 208,8 miljoen euro, een daling van 82,5 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024. De daling is voornamelijk toe te schrijven aan (a) het verlies over de verslagperiode (- 138,7 miljoen euro), (b) de gerealiseerde kapitaalverhoging van 45,3 miljoen euro, (c) de positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar (€ 8,4 miljoen) opgenomen in het eigen vermogen, voornamelijk als gevolg van de herverdeling van omrekeningsverschillen na de verkoop van Szeremi Greens, eigenaar van het Bakerstreet I-project, en de verkoop van appartementen in de projecten Lake11 Home&Park en UP-site.

De geconsolideerde netto financiële schuld van de Groep bedroeg op 31 december 2025 521,4 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde netto schuld van 664,6 miljoen euro op 31 december 2024.

De geconsolideerde schuld bestaat uit 319,7 miljoen euro langetermijnschuld en 261,3 miljoen euro kortetermijnschuld. Hiervan heeft 77,6 miljoen euro betrekking op langetermijnschulden die overeenkomstig IAS 1 naar kortetermijnschulden werden geherclassificeerd na het verkrijgen van een waiver na 31 december 2025. Hoewel deze schulden als kortlopend worden gepresenteerd, wordt geen vervroegde terugbetaling in 2026 verwacht. De kaspositie bedraagt 59,6 miljoen euro tegenover 59,5 miljoen euro eind 2024.

De leveranciers en overige kortlopende schulden bedroegen 43,1 miljoen euro per 31 december 2025, tegenover 69,9 miljoen euro per 31 december 2024. Deze wijziging is enerzijds te verklaren door een btw-bedrag dat verschuldigd was na de verkoop in december 2024 van een btw-plichtig actief (-16,6 miljoen euro) en anderzijds door een wijziging in de schulden aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ -7,2 miljoen).

De «**Voor verkoop bestemde gebouwen**» die zijn geclassificeerd als «**Voorraden**» vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Deze post bedraagt 562,8 miljoen euro, een netto daling van 259,7 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 (€ 822,5 miljoen).

Deze variatie is voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox, Realex (Brussel), de betaling van het terrein Oriente (Lissabon) en de start van de bouw van het project Campo Grande (Lissabon), wat neerkomt op een bedrag van + 59,3 miljoen euro op een totaal van 74,5 miljoen euro, (b) de verkoop van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen van de projecten Lake 11 Home&Park, UP-site en City Dox, voor een bedrag van - 134,9 miljoen euro (op een totaal van -137,5 miljoen euro). Dit toont aan dat Atenor zich strategisch resoluut richt op een groter aandeel van de inkomsten uit de verkoop van appartementen, (c) de uittreding uit de consolidatiekring van de projecten Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet I (Boedapest), verkocht in een «share deal», en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalbedrag van - 161,7 miljoen euro, (d) waardeverminderingen op voorraden geboekt in 2025 voor een bedrag van 41 miljoen euro hebben voornamelijk betrekking op de laatste kantoorprojecten in Centraal-Europa in de portefeuille. In het kader van de uitvoering van het strategisch plan 2025-2027 is de Groep in 2025 namelijk begonnen met de verkoop van haar kantoren in Centraal-Europa, een markt die op termijn winstgevend is, maar op korte termijn onvoldoende liquiditeit biedt voor een projectontwikkelaar.

Deze strategische heroriëntatie is er dus op gericht de middelen te concentreren op meer liquide markten, herinvestering in activa die op kortere termijn waarde genereren mogelijk te maken en de kasstroom te optimaliseren met het oog op de komende financiële vervaldata.

Eind 2025 hebben zich kansen voorgedaan om deze desinvesteringen te versnellen, en daar is gebruik van gemaakt. In overeenstemming met deze beslissingen om de verkopen te versnellen, heeft de Groep op 31 december 2025 waardeverminderingen op voorraden opgenomen. Deze waardeverminderingen vloeien voort uit de aanpassing van het oorspronkelijke tijdschema voor de realisatie, waartoe is besloten door de versnelling van de desinvesteringsstrategie.

Financieringsbeleid

Zoals reeds aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort om de financiering via de financiële markten (obligaties, CP en EMTN) geleidelijk te vervangen door projectfinanciering met een vermindering van 143,8 miljoen euro in 2025, van 473,9 miljoen euro aan marktfinanciering en bedrijfsschulden op 31 december 2024 tot 330,1 miljoen euro op 31 december 2025. De projectfinanciering (€ 244,4 miljoen) blijft stabiel gezien de terugbetalingen en de nieuwe financieringen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de geconsolideerde

schuld van Atenor bedroeg 4,6% in 2025 tegenover 5,1% in 2024.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

In het algemeen en op permanente basis besteedt de Raad van Bestuur aandacht aan de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan Atenor en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld. Atenor is actief in de vastgoedontwikkeling in verschillende Europese landen en wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit. Op 31 december 2025 wordt Atenor ook geconfronteerd met het algemene risico van geopolitieke ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de activiteit van de vastgoedbeleggingssector.

De belangrijkste risico's zijn onder meer:

- de verkoop van activa onder invloed van economische en politieke omstandigheden. In een markt die wordt gekenmerkt door aanhoudende somberheid en een duidelijke vertraging van de transacties, die nu vaak opportunistisch van aard zijn, blijft de verkoop van activa een van de belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld. Ondanks deze onzekere omgeving is de Vennootschap van mening dat de waarderingen in haar balans een adequate weerspiegeling zijn van de economische waarde van haar activa, op basis van de beschikbare informatie, het verwachte tijdschema voor de realisatie en erkende waarderingsmethodologieën. Het management blijft waakzaam ten aanzien van de marktontwikkelingen en past zijn analyses voortdurend aan om de betrouwbaarheid van de ramingen en de financiële soliditeit van de portefeuille te waarborgen.
- operationele risico's in verband met de naleving van stedenbouwkundige voorschriften en het verkrijgen van bouwvergunningen, met onvoorziene omstandigheden die kunnen leiden tot vertragingen en budgetoverschrijdingen.
- risico's in verband met tegenpartijen, waaronder bouwbedrijven, met risico's op faillissement of geschillen.
- Financiële risico's, waaronder onvoldoende werkkapitaal, variaties in rentetarieven en variaties in wisselkoersen. De Groep is ook blootgesteld aan het risico van kasstroomproblemen als gevolg van het verschil tussen de inkomsten (verkoop van afgewerkte projecten) en uitgaven (aankopen, studie en bouw van projecten in portefeuille, terugbetaling van financiële schulden). Om de liquiditeitsrisico's te beperken, hanteert de Groep enerzijds een prospectief kasbeheer op basis van regelmatig bijgewerkte prognoses en onderhoudt zij anderzijds regelmatige en transparante relaties met de banken om te anticiperen op eventuele liquiditeitsspanningen binnen de Groep.
- Juridische en regelgevende risico's.

Op 31 december 2025 is Atenor niet betrokken bij enige significante rechtszaak.

Eigen aandelen

De eigen aandelen die in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2025 werden verworven, werden onmiddellijk verkocht voor de gedeeltelijke

betaling van de Tantièmes in de vorm van aandelen van de vennootschap. Op 31 december 2025 bezit Atenor SA geen eigen aandelen meer. Op dezelfde datum bezit Atenor Group Investments 163.427 Atenor-aandelen en bedraagt het aantal aandelen in het bezit van de dochteronderneming Atenor Long Term Growth SA 150.000 (ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2024). Deze aandelen zijn bestemd voor de optieplannen voor aandelen (2021 en 2022) die zijn toegekend aan werknemers en bepaalde dienstverleners van Atenor.

Financiële instrumenten

Informatie over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten wordt verstrekt in het jaarlijks financieel verslag.

Andere informatie

De vennootschap heeft geen filialen en is niet actief op het gebied van O&O.

Toepassing van de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De financiële informatie over het boekjaar 2025 is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de IFRS-normen zoals aangenomen in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit jaarverslag.

Winstbestemming (Statutaire resultaten van Atenor NV)

De statutaire jaarrekening van Atenor NV vertoont een verlies voor het jaar van € 159.387.301,27 (tegenover een verlies van € 16.009.676,18 in 2024). Afgezien van de transacties die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen, is het resultaat over 2025 voornamelijk toe te schrijven aan intercompany-diensten en financiële opbrengsten. Daartegenover staan de algemene kosten, de financiële kosten en de waardeverminderingen op financiële activa, evenals een minderwaarde op de verkoop van Victor Hugo, die in mindering worden gebracht op de hierboven beschreven transacties. Uw Raad stelt u voor om de jaarrekening per 31 december 2025 goed te keuren en het maatschappelijk verlies voor het jaar van Atenor NV als volgt toe te wijzen:

Verlies voor het jaar	**€ -159.387.301,27**
Overgedragen winst van vorig jaar	**€ 136.003.671,98**
Te bestemmen verlies	**€ -23.383.629,29**
Overboeking naar wettelijke reserve	**-**
Overboeking naar reserve voor eigen aandelen	**-**
Rendement op kapitaal	**-**
Over te dragen verlies	**€ -23.383.629,29**

Dividendvoorstel

Atenor is van plan om in 2026 geen dividend uit te keren over het boekjaar 2025.

5. Verklaring inzake corporate governance

Wat betreft de verklaring inzake corporate governance, die onder meer het remuneratieverslag, de beschrijving van de interne controlesystemen, het risicobeheer en andere wettelijk verplichte informatie omvat, wordt verwezen naar de corporate governance statement.

Deze verklaring maakt integraal deel uit van dit jaarverslag en is ook volledig opgenomen in het jaarverslag.

6. Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting

Begin maart 2026 kondigde Atenor de overdracht aan van de aandelen van het Roemeense bedrijf NÖR Real Estate, eigenaar van het gebouw @Expo (57.666 m²) in Boekarest. Met deze overdracht realiseert Atenor een aanzienlijke extra vermindering van zijn netto financiële schuld ten belope van 52 miljoen euro. De negatieve impact van deze verkoop werd geboekt in het boekjaar 2025.

Na deze verkoop bestaat de portefeuille van Atenor nu voor 62% uit woningen, ofwel meer dan 5.000 woningen.

De verkoop van het @Expo-gebouw, in combinatie met de volledige commercialisering van het residentiële project UP-site, eveneens in Boekarest, betekent dat Atenor haar activiteiten in Roemenië beëindigt.

Afgezien van deze verkoop zijn er sinds 31 december 2025 geen andere belangrijke gebeurtenissen te melden.

7. Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2026

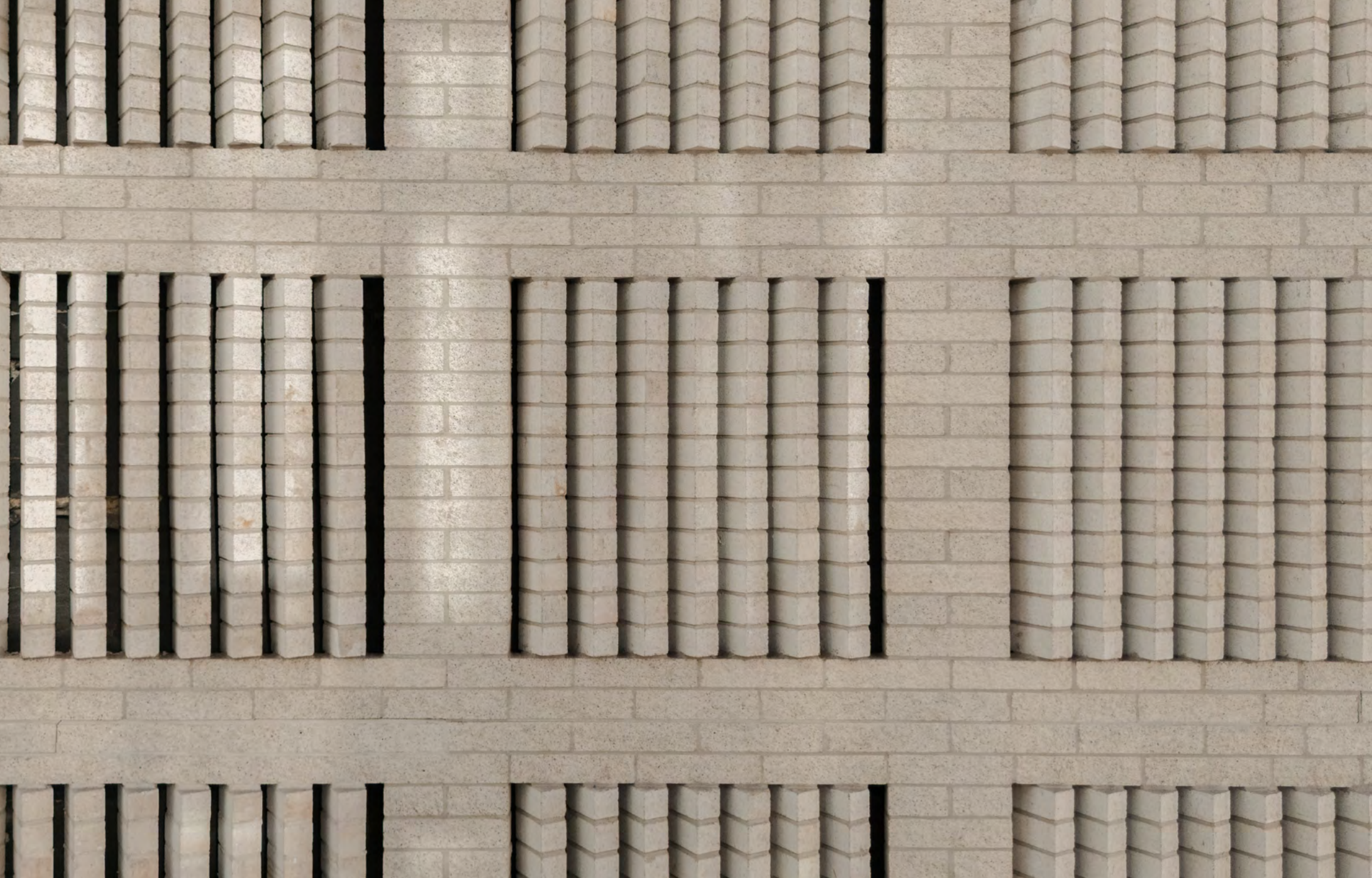
De vooruitzichten voor de vastgoedbeleggingsmarkt zijn weliswaar gestabiliseerd, maar blijven onderhevig aan macro-economische en geopolitieke onzekerheden.

In de loop van 2026 zal Atenor de uitvoering van zijn strategisch plan 2025-2027 voortzetten, dat rond drie pijlers is opgebouwd: (1) de uitbouw van onze residentiële portefeuille, (2) de gerichte ontwikkeling van core-kantoren in West Europa, en (3) de geleidelijke vermindering van onze blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa.

Wij verwachten de afronding van deze derde pijler in de loop van het eerste semester van 2026.

De uitvoering van dit plan gaat gepaard met maatregelen op financieel vlak (vermindering van de schuldenlast en verlaging van de structuurkosten) en op het vlak van activiteiten (groter aandeel van residentieel vastgoed). De selectieve start van projecten die aansluiten bij de marktvraag zal ook bijdragen tot de versterking van de langetermijnwaarde van de onderneming. Door de versterking van de financiële structuur zal de groep ten slotte de verwerving van nieuwe projecten kunnen overwegen, waarbij het toegestane risico bijzonder wordt beperkt.

La Hulpe, 20 maart 2026
Namens de Raad van Bestuur.



Gecontroleerde jaarrekening 2025

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

EUR Duizenden

	Toel.	2025	2024
Brutomarge op desinvesteringen	**4**	**-38.582**	**46.924**
Omzet (verkoop van activa)		147.042	321.295
Meer- / minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's		-48.252	0
Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode		89	0
Kosten van verkochte goederen (-)		-137.461	-274.371
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	**7**	**-22.443**	**-14.223**
Huurinkomsten uit gebouwen		7.838	11.742
Overige bedrijfsopbrengsten		15.499	23.562
Overige bedrijfskosten		-45.780	-49.527
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie		**-61.025**	**32.701**
Waardecorrecties (-)	15	-41.815	-36.475
Bedrijfsresultaat		-102.840	-3.774
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	13	-6.585	7.511
Financiële opbrengsten	8	5.123	5.222
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT		**-104.302**	**8.959**
Financiële kosten (-)	8	-29.145	-37.371
Resultaat vóór belasting		**-133.447**	**-28.412**
Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-)	9	-2.982	-10.723
Resultaat na belasting		**-136.429**	**-39.135**
Resultaat toerekenbaar aan derden		2.303	260
Resultaat aandeel van de groep		**-138.732**	**-39.395**

			EUR
Resultaat per aandeel	**Toel.**	**2025**	**2024**
Totaal aantal uitgegeven aandelen	10	61.029.780	43.739.703
waarvan eigen aandelen		313.427	313.427
Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen		57.490.325	43.426.122
Basisresultaat per aandeel	10	-2,4	-0,9
Verwaterd resultaat per aandeel	10	-2,4	-0,9

			EUR Duizenden
Andere elementen van het totaalresultaat	**Toel.**	**2025**	**2024**
Resultaat na belasting		**-136.429**	**-39.135**
Niet-herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden:			
Personeelsbeloningen (na belastingen)		123	128
Herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden:			
Omrekeningsverschillen		8.352	-11.544
Kasstroomafdekking (na belastingen)		1.354	-2.394
Totaal van de overige onderdelen van het totaalresultaat		**9.829**	**-13.810**
Totaal resultaat van de periode		**-126.600**	**-52.945**
Totaal resultaat groepsaandeel		-128.903	-53.205
resultaat toerekenbaar aan derden		2.303	260

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

EUR Duizenden

Activa	**Toel.**	**2025**	**2024**
Vaste activa		**215.568**	**224.116**
Materiële vaste activa	11	8.498	9.788
Vastgoedbeleggingen	12	21.830	21.530
Immateriële vaste activa		129	136
Deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode	13	62.187	77.357
Uitgestelde belastingvorderingen	18	2.974	2.801
Overige financiële vaste activa	16	119.950	107.278
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	16	0	5.226
Vlottende activa		**656.028**	**921.661**
Voorraden	15	562.820	822.508
Actuele belastingvorderingen	16	106	401
Handels- en overige vorderingen	16	27.444	27.544
Vooruitbetalingen	16	861	16
Contractactiva	5	0	2.997
Kas en kasequivalenten	16	59.610	59.485
Overige vlottende activa	17	5.187	8.710
Totaal activa		**871.596**	**1.145.777**

			EUR Duizenden
Passiva en eigen vermaogen	**Toel.**	**2025**	**2024**
Totaal eigen vermogen		**208.835**	**291.363**
Eigen vermogen - aandeel van de Groep		**206.135**	**289.877**
Geplaatst kapitaal en uitgiftepremies	10	362.354	317.193
Reserves	10	-126.384	12.348
Reserves voor afdekkingsinstrumenten		-922	-2.276
Pensioenplannen met vaste uitkering en vaste bijdrage		-207	-330
Omrekeningsverschillen		-13.633	-21.985
Eigen aandelen (-)	10	-15.073	-15.073
Minderheidsbelangen		**2.700**	**1.486**
Langlopende schulden		**326.596**	**388.507**
Langlopende rentedragende schulden	20	319.726	381.382
Langlopende voorzieningen	19	1.103	898
Pensioenverplichtingen		343	413
Afgeleide instrumenten	20	1.229	2.178
Uitgestelde belastingschulden	18	1.453	1.094
Langlopende handelsschulden en overige schulden	20	2.500	1.331
Overige Langlopende verplichtingen	20	242	1.211
Kortlopende schulden		**336.165**	**465.907**
Kortlopende rentedragende schulden	20	261.318	342.751
Kortlopende voorzieningen	19	2.637	1.558
Afgeleide instrumenten	20	0	98
Actuele belastingschulden	20	12.902	12.495
Handelsschulden en overige schulden	20	43.084	69.878
Contractverplichtingen	5	15.126	36.508
Overige kortlopende passiva	21	1.098	2.619
Totaal eigen vermogen en passiva		**871.596**	**1.145.777**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

EUR Duizenden	Toel.	2025	2024
Bedrijfsverrichtingen			
Nettoresultaat (groepsaandeel)		-138.732	-39.395
Resultaat van de minderheidsbelangen		2.303	260
Resultaat van ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	13	6.585	-7.511
Rentelasten	8	27.202	34.363
Rentebaten	8	-5.092	-5.215
Actuele belastingen	9	2.450	11.309
Betaalde bestuurdersvergoedingen		-475	-460
Nettoresultaat voor de periode		*-105.759*	*-6.649*
Afschrijvingen (dotaties/terugnemingen)		1.319	1.210
Waardecorrecties (dotaties/terugnemingen)		41.382	36.549
Niet-gerealiseerde wisselresultaten		3.015	-1.154
Reëlewaardeaanpassingen	12	433	645
Voorzieningen (dotaties/terugnemingen)		1.424	1.685
Uitgestelde belastingen (dotaties/terugnemingen)	9	532	-586
Resultaat op overdrachten van activa		48.774	2
Andere niet-kasgerelateerde elementen opgenomen in de resultatenrekening		-300	0
Aanpassingen voor niet-geldelike posten		*96.579*	*38.351*
Wijziging in voorraden	15	58.817	125.973
Wijziging in handels- en overige vorderingen		756	-9.205
Wijziging in handelsschulden		3.034	-13.471
Wijziging in loonbelastingschulden		18	-231
Wijziging in overige vorderingen en schulden		-31.348	24.237
Wijziging in werkkapitaal		*31.277*	*127.303*
Ontvangen rente	8	5.092	5.215
Betaalde inkomstenbelastingen		-2.030	-1.820
Ontvangen inkomstenbelastingen		293	239
Toename (afname) in kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**25.452**	**162.639**

EUR Duizenden	Toel.	2025	2024
Investeringsverrichtingen			
Aankopen van materiële en immateriële vaste activa		-555	-911
Verwerving van financiële activa	13	-2.265	-682
Nieuwe verstrekte leningen	16	-13.126	-12.663
Subtotaal verworven investeringen		*-15.946*	*-14.256*
Verkoop van materiële en immateriële vaste activa		1	2
Verlies van zeggenschap over dochteronderneming(en)	6	24.960	
Terugbetaling van leningen	16	65	37.690
Subtotaal verkochte investeringen		*25.026*	*37.692*
Dividenden uitgekeerd door deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	13	3.088	
Toename (afname) in kasstroom uit investeringsactiviteiten		**12.168**	**23.436**
Financieringsverrichtingen			
Kapitaalverhogingen	10	45.161	
Nieuwe leningen	20	106.517	140.742
Terugbetaling van leningen	20	-160.370	-279.061
Betaalde rente		-29.591	-36.078
Toename (afname) in kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-38.283**	**-174.397**
Nettoverandering over de periode		**-663**	**11.678**
Kasmiddelen aan het begin van het jaar	16	59.485	47.506
Nettoverandering in kas en kasequivalenten	16	-663	11.678
Niet-geldelijke wijzigingen	16	788	301
Kasmiddelen aan het einde van het jaar	16	59.610	59.485

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

EUR Duizenden	Toel.	Geplaatst kapitaal	Uitgifte-premies	Overgedragen resultaat	Reserves voor afdekkings-instrumenten	Pensioenplannen met vaste uitkering en vaste bijdrage	Omrekenings-verschillen	Eigen aandelen	Minderheids-belangen	Totaal eigen vermogen
2024										
Openingssaldo op 01.01.2024		**257.564**	**59.629**	**51.743**	**118**	**-458**	**-10.441**	**-15.073**	**1.226**	**344.308**
Resultaat van het boekjaar		-	-	-39.395	-	-	-	-	260	-39.135
Overige elementen van het totaalresultaat [1)]		-	-	-	-2.394	128	-11.544	-	-	-13.810
Totaalresultaat		**-**	**-**	**-39.395**	**-2.394**	**128**	**-11.544**	**-**	**260**	**-52.945**
Eindsaldo op 31.12.2024		**257.564**	**59.629**	**12.348**	**-2.276**	**-330**	**-21.985**	**-15.073**	**1.486**	**291.363**
2025										
Openingssaldo op 01.01.2025		**257.564**	**59.629**	**12.348**	**-2.276**	**-330**	**-21.985**	**-15.073**	**1.486**	**291.363**
Resultaat van het boekjaar		-	-	-138.732	-	-	-	-	2.303	-136.429
Overige elementen van het totaalresultaat [1)]		-	-	-	1.354	123	8.352	-	-	9.829
Totaalresultaat		**-**		**-138.732**	**1.354**	**123**	**8.352**	**-**	**2.303**	**-126.600**
Kapitaalverhoging	10	45.300	-	-	-	-	-	-	-	45.300
Kosten voor kapitaalverhoging		-	-139	-	-	-	-	-	-	-139
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-1.089	-1.089
Eindsaldo op 31.12.2025		**302.864**	**59.490**	**-126.384**	**-922**	**-207**	**-13.633**	**-15.073**	**2.700**	**208.835**

(1) De Groep is eigenaar van verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Engelse bedrijven. De Groep is van mening dat, gezien de ambivalentie van de belangrijkste indicatoren die gewoonlijk worden gebruikt, het gebruik van de lokale valuta van de verschillende landen als functionele valuta de meest getrouwe weergave is van de economische effecten van de transacties van de entiteiten, in overeenstemming met de vereisten van IAS 21 § 12.

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 1 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

1. Basisvoorbereiding

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025 is opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) zoals aangenomen in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de opstelling en presentatie van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025 zijn niet gewijzigd ten opzichte van die welke zijn gebruikt voor de opstelling en presentatie van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024.

Boekhoudkundig principe van continuïteit:

De Groep heeft de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteit van de vastgoedontwikkelingsactiviteiten volgens de gebruikelijke waardecreatiecyclus en op basis van een identiek grondgebied van 10 landen waarin zij actief is. De realisatie van de waardecreatiecyclus houdt de verkoop van de projecten aan het einde van de cyclus in, zonder dat vervroegde verkopen worden uitgesloten, afhankelijk van de kansen en bijzondere omstandigheden.

In de loop van 2025 heeft Atenor verschillende maatregelen genomen en verschillende transacties uitgevoerd die het eigen vermogen hebben versterkt en de geconsolideerde nettoschuld van de Groep hebben verminderd, terwijl de ontwikkeling van projecten in de portefeuille werd voortgezet. Enkele opmerkelijke punten:

Het gaat onder meer om:

- De uitvoering van een kapitaalverhoging door haar referentieaandeelhouders voor een bedrag van 45,3 miljoen euro in maart 2025;
- De voortzetting van het beleid om de «corporate» en marktfinanciering (obligaties en commercial paper) geleidelijk te vervangen door projectfinanciering door banken;
- De voortzetting van de ontwikkeling en commercialisering van residentiële projecten met 208 verkochte appartementen in Lake 11 Home&Park (Hongarije) in de loop van 2025. Ook is de bouw van UP-site (Roemenië) voltooid en zijn 228 appartementen verkocht en opgeleverd;
- De verkoop van het Bakerstreet I-project in Boedapest (20.420 m²) werd in mei 2025 afgerond, in overeenstemming met de strategie om de blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa geleidelijk te verminderen;
- De verkoop van het Victor Hugo-project in Parijs (5.700 m²) heeft geleid tot een vermindering van de nettoschuld met 55 miljoen euro.

Daarnaast heeft Atenor de ontwikkeling van de projecten in de portefeuille voortgezet, met name:

- De bouw van het Realex-conferentiecentrum (Brussel, België); in juni 2024 werd een VEFA-overeenkomst (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) ondertekend voor een oplevering aan de Europese Commissie die gepland staat voor het eerste kwartaal van 2028;
- De bouwwerkzaamheden zijn gestart voor de projecten Campus (vroeger Cloche d'Or, Luxemburg) en Campo Grande (Lissabon); de

oplevering is gepland in respectievelijk het tweede kwartaal van 2027 en het eerste halfjaar van 2028;
- De voltooiing van het Wellbe-project in Lissabon (VEFA-contract ondertekend in februari 2024 voor oplevering in 2025);
- De verwerving van het Oriente-project (8.500 m²) in Lissabon in samenwerking met twee investeerders, waardoor de aanwezigheid van Atenor in Portugal wordt versterkt .

In dezelfde periode verminderde Atenor haar geconsolideerde nettoschuld met 143,2 miljoen euro, inclusief de terugbetaling van vervallen obligaties (obligaties, EMTN, Green EMTN en MTN) voor een bedrag van 82,5 miljoen euro. Deze ontwikkeling weerspiegelt de wil van Atenor om een strikte financiële discipline te handhaven in een complexe economische omgeving.

Het macro-economische landschap in 2026 vertoont nog steeds een zekere mate van onzekerheid, vooral beïnvloed door internationale spanningen, zowel geopolitiek als economisch. Deze zouden kunnen leiden tot wanorde en verstoring van de economische en sociale activiteit, met name in de vastgoedsector.

In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, rekening houdend met de hierboven vermelde veronderstellingen en onzekerheden, om eventualiteiten met een negatieve impact op de kasstroom in overweging te nemen. Sommige gevoeligheidsanalyses omvatten een verhoging van de eigen middelen van het bedrijf, waarvan de mogelijkheid is onderzocht.

Op basis van deze analyses heeft de Groep kasstroomprognoses opgesteld voor een periode van 12 maanden. Deze geven aan dat de Groep, onder voorbehoud van de verwezenlijking van bepaalde voor -hypothesen , over voldoende liquiditeiten zou moeten beschikken om haar activiteiten voort te zetten en haar verplichtingen na te komen. Deze hypothesen hebben met name betrekking op het verkrijgen van bankfinanciering en de afronding van het verkoop van bepaalde projecten.

Parallel aan deze maatregelen constateert de Groep een positieve evolutie van haar risicoprofiel als gevolg van de strategische koers die de afgelopen boekjaren is ingezet. De voortdurende daling van de schuldenlast draagt bij tot de versterking van de financiële veerkracht van Atenor, terwijl de samenstelling van de portefeuille evolueert naar een toenemend aandeel van residentiële projecten, waarvan het commercialiseringsrisico beperkter is dan dat van meer cyclische segmenten. Bovendien genieten verschillende projecten in aanbouw nu van langetermijn huurcontracten met gegarandeerde huurinkomsten, waardoor de blootstelling aan schommelingen op de markt op korte termijn wordt verminderd.

Voor het kasbeheer op korte en middellange termijn vertrouwt de Groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken. Tot op heden is Atenor van mening dat alle genomen en bestudeerde maatregelen voldoende zouden moeten zijn om eventuele negatieve gevolgen te beperken

Er is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de convenanten op 31 december 2025 (zie toelichting 23).

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025 is opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals aangenomen in de Europese Unie.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van (i) bepaalde financiële instrumenten die worden geboekt volgens de reëlewaardeconventie in overeenstemming met de behandeling van de verschillende categorieën financiële activa en passiva zoals gedefinieerd in IFRS 9, en (ii) vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen hun reële waarde («fair value») in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40. De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's en afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Atenor heeft geen nieuwe IFRS-bepalingen die in 2025 nog niet van kracht waren, vervroegd toegepast en heeft geen Europese uitzonderingen op de IFRS toegepast.

De nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen van de oude normen en interpretaties, die voor het eerst van toepassing zijn in 2025, hebben geen significante directe impact gehad op de door Atenor gerapporteerde cijfers.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2025:

- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025:

- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027)
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Jaarlijkse Verbeteringen – Volume 11 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflatoire economie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Atenor heeft deze nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties niet vervroegd toegepast. Atenor heeft echter de presentatie van zijn resultatenrekening gewijzigd, geïnspireerd door de

principes van de toekomstige IFRS 18-norm (van toepassing vanaf 1 januari 2027), zonder deze echter volledig toe te passen (zie toelichting 25). Wat de andere normen betreft, zet Atenor zijn analyse van de mogelijke impact van deze nieuwe normen en interpretaties voort. De toekomstige toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties waarvan de inwerkingtreding op 1 januari 2026 plaatsvindt, zal naar verwachting geen significante impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Atenor.

De «Pijler 2»-richtlijn (minimumbelasting-component van de internationale belastinghervorming van de OESO), die in Belgisch recht is omgezet in de begrotingswet voor 2025, is niet van toepassing op Atenor, aangezien de Groep de minimumdrempel van 750 miljoen euro geconsolideerde omzet niet bereikt. De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd op 20 maart 2026 door de Raad van Bestuur goedgekeurd.

2. Consolidatieprincipes en belangrijke boekhoudkundige grondslagen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van Atenor NV en haar rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerde dochterondernemingen, alsook de deelnemingen in joint ventures (zie toelichting 24, Deelnemingen).

Er is sprake van controle over een dochteronderneming wanneer de Groep:
- zeggenschap heeft over de deelneming;
- blootgesteld is aan of recht heeft op variabele opbrengsten als gevolg van haar betrokkenheid bij de deelneming;
- het vermogen heeft om zijn zeggenschap uit te oefenen om het rendement te beïnvloeden.

In de regel wordt aangenomen dat er sprake is van controle wanneer de Groep ten minste 50% van de aandelen bezit. Dochterondernemingen worden vanaf de datum van verkrijging van zeggenschap tot het moment van verlies van zeggenschap volledig geconsolideerd. Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

Een joint venture is een partnerschap dat voortvloeit uit een contractuele overeenkomst waarbij de Groep en een of meer partijen gezamenlijk controle uitoefenen over de onderneming en rechten hebben op het nettovermogen ervan. Er is sprake van gezamenlijke controle wanneer alle partijen die de controle delen, in onderling overleg moeten handelen en met eenparigheid van stemmen beslissingen moeten nemen over de relevante activiteiten van de joint venture.

2.1. Materiële vaste activa

Een materiëel vast actief wordt opgenomen indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen die aan deze activiteit zijn verbonden, door de Groep zullen worden gerealiseerd en indien de kosten van deze activiteit op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Materiële vaste activa zijn onderworpen aan de bepalingen inzake bijzondere waardevermindering van activa (IAS 36) en de gebruiksduur van de significante componenten van de activa (IAS 16). Terreinen, installaties en machines die worden aangehouden voor gebruik bij de productie van

goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden initieel gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele erkende waardeverminderingen.

De aanschaffingswaarde omvat alle direct toerekenbare kosten die nodig zijn om het actief in staat te stellen de functie te vervullen waarvoor het bestemd is. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur en wordt jaarlijks geëvalueerd, na aftrek van de restwaarde indien deze significant is. Leningskosten worden in voorkomend geval geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden van IAS 23. De afschrijvingen worden lineair berekend over de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop het actief gereed is voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, indien deze significant is. De afschrijving wordt in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek «Donaties aan afschrijvingen (-)».

De winst of het verlies als gevolg van de verkoop of buitengebruikstelling van een materiële vast actief komt overeen met het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het materiële vast actief. Dit verschil wordt in de resultatenrekening opgenomen.

Grond wordt verondersteld een onbeperkte levensduur te hebben en wordt niet afgeschreven.

Latere kosten worden in de resultatenrekening opgenomen op het moment dat ze worden gemaakt. Een dergelijke kost wordt alleen geactiveerd wanneer duidelijk kan worden aangetoond dat ze heeft geleid tot een verhoging van de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebruik van de materiële vaste activa ten opzichte van de oorspronkelijk geraamde normale prestaties ervan.

Gebouwen:	**20 - 33 jaar**
Faciliteiten en uitrusting:	**10 - 15 jaar**
Machines:	**3 - 8 jaar**
Computerapparatuur:	**3 - 10 jaar**
Meubilair:	**2 - 10 jaar**
Rollend materieel:	**4 jaar**
Inrichting van gehuurde panden:	**over de leaseperiode (9 jaar)**

2.2. Vastgoedbeleggingen en gebouwen

De activiteiten van Atenor op het gebied van vastgoedontwikkeling kunnen ertoe leiden dat de Groep verschillende soorten onroerend goed in bezit heeft, ingedeeld naar het gebruik waarvoor ze bestemd zijn:

- Vastgoedbeleggingen (IAS 40 – Vastgoedbeleggingen): onroerende goederen die in portefeuille worden gehouden om er huurinkomsten uit te halen;
- Lopende projecten die als voorraden worden geboekt (IAS 2 – Voorraden en IFRS 15 – Bedrijfsopbrengsten).

Elke categorie heeft zijn eigen boekhoudkundige principes met betrekking tot de oorspronkelijke opname van activa en hun latere waardering. Vastgoedbeleggingen zijn onroerende goederen die worden aangehouden om huurinkomsten te genereren of die voor langere tijd worden verhuurd in afwachting van de uitvoering van een vastgoedproject op middellange termijn of de verkoop van het actief.

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief de daarmee verband houdende transactiekosten (juridische kosten, overdrachtsrechten en andere transactiekosten) en, indien van toepassing, financieringskosten. Na de eerste opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde minus geschatte voltooiingskosten indien de reële waarde op betrouwbare wijze kan worden bepaald. Vastgoedbeleggingen in aanbouw waarvan de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden gewaardeerd tegen kostprijs minus bijzondere waardevermindering totdat de reële waarde op betrouwbare wijze kan worden bepaald. De kosten van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling omvatten de toerekenbare rente en andere gerelateerde kosten. De rente wordt berekend over de ontwikkelingskosten op basis van een specifieke lening. Indien van toepassing wordt de rente niet gekapitaliseerd wanneer er geen ontwikkelingsactiviteiten plaatsvinden. Een onroerend goed is niet langer in ontwikkeling wanneer het is voltooid.

Waardering tegen reële waarde
De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of betaald voor de overdracht van een verplichting in het kader van een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum. De reële waarde is gebaseerd op actieve marktprijzen, indien nodig aangepast voor verschillen in aard, locatie of toestand van het specifieke actief.

Als deze informatie niet beschikbaar is, gebruikt Atenor alternatieve waarderingsmethoden, zoals recente prijzen op minder actieve markten of geactualiseerde kasstroomprognoses. De waarderingen worden op de balansdatum uitgevoerd door professionele taxateurs die over erkende en relevante kwalificaties beschikken en recente ervaring hebben met de locatie en categorie van de gewaardeerde Vastgoedbeleggingen.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen weerspiegelt onder meer de huurinkomsten uit lopende huurovereenkomsten en andere veronderstellingen die marktdeelnemers zouden hanteren bij het vaststellen van de prijs van het onroerend goed onder de huidige

marktomstandigheden. Variaties in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde staat van het totaalresultaat.

Latere kosten

- Latere kosten worden alleen tegen de boekwaarde van het actief gekapitaliseerd wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen in verband met deze kosten zullen worden gegenereerd en de kosten van het actief op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald. Alle andere reparatie- en onderhoudskosten worden als lasten opgenomen wanneer ze worden gemaakt. Wanneer een deel van een vastgoedbelegging wordt vervangen, wordt de boekwaarde van het vervangen deel verwijderd uit de balans.
- Een vastgoedbelegging wordt niet langer opgenomen wanneer deze wordt verkocht of wanneer de vastgoedbelegging definitief buiten gebruik wordt gesteld en er geen toekomstige economische voordelen worden verwacht uit de overdracht. Elke winst of elk verlies als gevolg van de verwijdering van het onroerend goed (berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst van de verkoop en de boekwaarde van het actief) wordt opgenomen in de geconsolideerde staat van het totaalresultaat over het boekjaar waarin het onroerend goed wordt verwijderd.

2.3. Voorraden

De voorraden worden onderverdeeld in 3 soorten voorraden:

- Aangekochte terreinen en gebouwen: dit zijn Projecten waarvoor het contract met de hoofdaannemer nog niet is ondertekend.
- Projecten in ontwikkeling: dit zijn projecten waarvoor het contract met de hoofdaannemer is gesigneerd.
- Afgewerkte projecten: projecten die zijn voltooid en in hun huidige staat te koop zijn.

Voorraden bestaande uit vastgoedprojecten worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de netto-opbrengstwaarde.
De verwachte netto-opbrengstwaarde is een schatting van de termijnverkoopprijs in het kader van de normale ontwikkeling, na aftrek van de kosten die nodig zijn voor de voltooiing en commercialisering ervan. Deze waarde verschilt per definitie, zowel volgens de IFRS-normen als wat betreft de tijdsduur, van de reële waarde die overeenkomt met de marktprijs op de afsluitingsdatum. De kostprijs omvat de kosten van aankopen en de directe en indirecte kosten van transformatie of ontwikkeling, inclusief eventuele financieringskosten.

Alle projecten in ontwikkeling blijven in de voorraden gewaardeerd tegen de aankoopprijzen en de marktprijzen met betrekking tot studies en bouwkosten. Alle actieve stappen die bijdragen tot de goede afronding van het project weerspiegelen de waardecreatie door Atenor en rechtvaardigen het behoud van een activawaarde ‘at cost’ zolang het project zijn haalbaarheid en rentabiliteit aantoont, ongeacht de onzekerheden van de marktwaarden.

Elk project wordt minstens twee keer per jaar onderworpen aan een haalbaarheidsanalyse,

waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke parameters die op dat project van toepassing zijn:

- de aankoopwaarde, de kosten voor studies, bouw, commercialisering, stedenbouwkundige lasten, financiële lasten, enz.
- de verwachte huurinkomsten afhankelijk van het type ruimte (kantoren, winkels, API, uitrustingen, parkeerplaatsen, opslag, enz.);
- Verwachte opbrengsten van beleggers voor bulkverkopen.

De veronderstellingen zijn gebaseerd op de meest betrouwbare en realistische marktinformatie, rekening houdend met de bestaande markt en de verwachte evolutie, met dien verstande dat elk project zijn eigen ontwikkelingsschema heeft en dat dit onvermijdelijk van invloed is op de parameters van de lopende projecten en ook op het moment dat ze uit de portefeuille worden gehaald.

Haalbaarheidsstudies zijn per definitie gebaseerd op veronderstellingen en schattingen die aan een grondige en zorgvuldige analyse worden onderworpen.

- Voor residentiële projecten zijn de haalbaarheidsstudies gebaseerd op de verkoopprijzen van projecten die qua locatie en kenmerken vergelijkbaar zijn.
- Voor kantoorprojecten zijn haalbaarheidsstudies gebaseerd op verwachte prognoses van huurprijzen en rendementen, die worden vastgesteld op basis van het tijdschema voor de realisatie van elk project. Deze prognoses zijn het resultaat van een kruisanalyse van (i) de macro-economische omgeving, (ii) historische en actuele marktgegevens en de verwachte evolutie daarvan, verstrekt door gerenommeerde makelaars en economische onderzoeksbureaus, en (iii) de verwachte evolutie van de rentevoeten. Ze houden ook rekening met de strategische positionering van het kantooraanbod van Atenor, ervan uitgaande dat deze bij de verwachte exit aan de hoogste ESG-normen zullen voldoen.

Bepaalde externe factoren, zoals marktontwikkelingen, geopolitieke risico's of macro-economische trends, vallen echter buiten onze controle en kunnen deze veronderstellingen beïnvloeden. Langere ontwikkelings- of realisatietermijnen, vaak als gevolg van administratieve of stedenbouwkundige beperkingen, kunnen ook leiden tot een verlenging van de periode waarin de Groep rentelasten draagt. Het risico van variaties in de rente wordt actief beheerd door middel van een beleid van gedeeltelijke afdekking via afgeleide financiële instrumenten.

Een project dat wordt stopgezet en/of waarvan de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de nettoboekwaarde in voorraad, wordt onderworpen aan een passende waardecorrectie.

Door de haalbaarheid (kostprijs, huurprijs, parameters voor overdrachten) van projecten regelmatig bij te werken, kan worden gecontroleerd in hoeverre de potentiële marge wordt beïnvloed door de ontwikkeling van de economische en financiële omstandigheden. Deze schatting van het resultaat per project houdt dan ook rekening met **het wisselkoersrisico als parameter voor de haalbaarheid van elk project.**

Het bedrag van elke waardevermindering van de voorraden om ze terug te brengen tot hun netto-opbrengstwaarde en van voorraadverliezen wordt opgenomen als kosten in de periode waarin de waardevermindering of het verlies zich voordoet. Het bedrag van elke terugname van een waardevermindering van de voorraden als gevolg van een verhoging van de netto-opbrengstwaarde wordt opgenomen als producten in de periode waarin de terugname plaatsvindt.

2.4. Voorzieningen

Er wordt een voorziening aangelegd wanneer de Groep op de balansdatum een juridische of impliciete verplichting heeft. De opgenomen voorzieningen voldoen aan de drievoudige voorwaarde dat ze het gevolg zijn van een transactie of gebeurtenis in het verleden, dat ze waarschijnlijk zullen leiden tot een uitstroom van middelen en dat deze uitstroom van middelen op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Voorzieningen worden geactualiseerd om rekening te houden met het verstrijken van de tijd. Elk jaar herziet Atenor de actualisatievoeten die voor elk van zijn voorzieningen worden gebruikt.

Bij de toepassing van de waarderingsregels is het aanleggen van voorzieningen voor te betalen kosten een kwestie van oordeelsvorming.
Wat betreft de risico's en verplichtingen waarvoor een daadwerkelijke uitgave wordt betwist en als onwaarschijnlijk wordt beschouwd, geeft Atenor kwalitatieve informatie in de toelichtingen 2, 24 en 23 (Risicobeheer, Pasieve verplichtingen en Geschillen en Rechten en verplichtingen).

2.5. Financieringskosten

De financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving, bouw of productie van een gekwalificeerd actief worden opgenomen in de kostprijs van dat actief.

Een gekwalificeerd actief is een actief dat een lange voorbereidingsperiode vereist voordat het kan worden gebruikt of verkocht. Voorraad gebouwen bestemd voor verkoop die als voorraad worden geboekt, voldoen aan dit criterium, aangezien het onderzoek, de bouw en de commercialisering ervan meerdere jaren in beslag kunnen nemen.

Het percentage dat wordt gebruikt om deze kosten te bepalen, komt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op de specifieke of algemene leningen die zijn aangegaan om de betreffende vastgoedprojecten te financieren.

Atenor begint met de kapitalisatie van de financieringskosten zodra de vergunningen die nodig zijn voor de voorbereiding van het actief zijn afgegeven en de uitvoering van het project daadwerkelijk van start is gegaan.

De kapitalisatie van de financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange periodes waarin de normale voortgang van het project wordt onderbroken.

De kapitalisatie van de financieringskosten wordt stopgezet in geval van verkoop van residentiële en kantoorunits die in aanbouw zijn.

De Groep past ook hedge accounting toe volgens IFRS 9. Afdekkingsinstrumenten worden rechtstreeks tegen hun reële waarde opgenomen in de andere elementen van het totaalresultaat (Eigen vermogen) met betrekking tot kasstroomafdekkingen.
Voor meer informatie verwijzen wij u naar «Toel. 16 – Vlottende en vaste financiële activa».

2.6. Financiële instrumenten

2.6.1 Classificatie en eerste waardering van financiële activa en passiva:

Financiële activa en passiva worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, met uitzondering van handelsvorderingen die worden gewaardeerd tegen transactiewaarde, voor zover het contract geen belangrijke financieringscomponent bevat.

Transactiekosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of uitgifte van deze financiële activa of verplichtingen, worden toegevoegd aan of afgetrokken van de reële waarde van de financiële activa of verplichtingen (met uitzondering van financiële activa of verplichtingen die tegen reële waarde worden gewaardeerd via het nettoresultaat), al naargelang het geval.

Financiële activa omvatten leningen aan verbonden partijen, vorderingen, waaronder handelsvorderingen en overige vorderingen, geldmiddelen en kasequivalenten. Financiële verplichtingen omvatten handelsschulden, financiële leningen en afgeleide financiële instrumenten.

Aankopen en verkopen van financiële activa worden opgenomen op de transactiedatum.

Financiële activa en verplichtingen worden gecompenseerd en het nettobedrag wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien er een momenteel afdwingbaar wettelijk recht bestaat om de opgenomen bedragen te compenseren en indien er een intentie bestaat om op nettobasis af te rekenen, de activa te realiseren en de verplichtingen gelijktijdig af te wikkelen.

2.6.2 Latere waardering van financiële activa

De financiële activa van de Groep worden ingedeeld in twee categorieën:

(a) **Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs**
(b) **Financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening**

(a) Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs:

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden vervolgens gewaardeerd volgens de effectieve-rentemethode (ERM) en zijn onderhevig aan een bijzondere waardevermindering. Winsten en verliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer het actief wordt verwijderd, gewijzigd of afgewaardeerd. De financiële activa van de Groep tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, de lening aan een geassocieerde onderneming en andere vaste activa.

(b) Financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening

De enige financiële activa die vervolgens tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening worden

gewaardeerd, zijn afgeleide instrumenten wanneer de positie positief is en variabele tegenprestaties voor prijssupplementen bij verkooptransacties. Zie financiële verplichtingen tegen reële waarde via winst of verlies in 2.6.3.

2.6.3 Latere waardering van financiële passiva

Voor de latere waardering worden financiële passiva in twee categorieën ingedeeld:

(a) Financiële verplichtingen tegen reële waarde via winst of verlies.
(b) Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs

(a) Financiële verplichtingen tegen reële waarde via de andere elementen van het totaalresultaat

Financiële verplichtingen tegen reële waarde via winst of verlies omvatten alleen afgeleide financiële instrumenten. Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die kasstroomafdekkingsinstrumenten zijn, worden rechtstreeks in het Eigen vermogen opgenomen.

Het niet-effectieve deel wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die zijn aangemerkt en gekwalificeerd als fair value hedges worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, evenals wijzigingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico.

Aan het einde van elke periode worden kwantitatieve effectiviteitstests uitgevoerd om te bepalen of de relatie nog steeds effectief is. Wanneer zich veranderingen voordoen in het afgedekte element en dit leidt tot ineffectiviteiten, worden deze opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen als financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wanneer de reële waarde positief is, en als financiële verplichtingen tegen reële waarde wanneer de reële waarde negatief is.

(b) Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsschulden en financiële leningen. Na hun eerste opname worden rentedragende leningen en ontleningen vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Wat financiële leningen betreft, worden de financiële lasten, met inbegrip van te betalen premies en commissies, opgenomen over de looptijd van de terbeschikkingstelling, met uitzondering van de kosten van leningen die verband houden met gekwalificeerde activa.

2.6.4 Uitboeking

Een financieel actief wordt alleen niet langer opgenomen wanneer de contractuele rechten op de kasstromen met betrekking tot dat actief vervallen of wanneer dat actief en vrijwel alle risico's en voordelen die inherent zijn aan het eigendom van het actief, worden overgedragen aan een andere partij. Bij het verwijderen van een financieel actief uit de balans wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen en te

ontvangen vergoeding opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Een passief wordt niet langer opgenomen wanneer de verplichtingen zijn voldaan, geannuleerd of vervallen. Het verschil tussen de boekwaarde van het niet langer opgenomen passief en de betaalde en te betalen vergoeding, inclusief de overgedragen niet-monetaire activa of de overgenomen verplichtingen, wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

2.6.5 Bijzondere waardevermindering van financiële activa:
Een model voor verwachte kredietverliezen wordt toegepast op financiële activa die niet tegen reële waarde worden gewaardeerd via de winst-en-verliesrekening.

De volgende activa worden opgenomen in de beoordeling van mogelijke bijzondere waardeverminderingen:
- Handelsvorderingen
- Contractuele activa
- Vorderingen en kortlopende/langlopende leningen aan verbonden partijen
- Kas en kasequivalenten

Voor handelsvorderingen en contractactiva wordt de vereenvoudigde methode gebruikt, d.w.z. de beoordeling van het verwachte verlies over de gehele looptijd (IFRS 9.5.5.15). Voor andere financiële activa wordt een beoordeling van het verwachte verlies over een periode van 12 maanden uitgevoerd. Bij elke afsluiting wordt een risicobeoordeling uitgevoerd om te bevestigen dat het kredietrisico van het financiële actief sinds de eerste opname niet aanzienlijk is toegenomen.

De verwachte kredietverliezen worden voor elk financieel actief afzonderlijk beoordeeld en zijn over het algemeen niet significant gezien de bestaande zekerheden (fysieke activa, effecten, aanbetalingen, diverse garanties).

2.6.6 Reële waarde
De Groep waardeert de reële waarde van haar financiële activa en passiva volgens een hiërarchie van reële waarden. Een financieel instrument wordt in de hiërarchie van reële waarden ingedeeld op basis van de inputgegevens van het laagste niveau die van belang zijn voor de waardering van de reële waarde.

Niveau 1: Noteringen op actieve markten
Voor instrumenten die op een actieve markt worden genoteerd, komt de reële waarde overeen met de notering op de balansdatum.
Niveau 2: Andere dan genoteerde prijzen, waarneembare gegevens (direct en indirect)
Afgeleide instrumenten worden, indien van toepassing, door een financiële instelling gewaardeerd op basis van marktparameters.
Niveau 3: Niet-waarneembare marktgegevens

Voor elke categorie financiële instrumenten verstrekt Atenor de methoden die worden toegepast om de reële waarde te bepalen:
De reële waarde van geldmiddelen en kasequivalenten, handelsvorderingen, handelsschulden, te betalen vergoedingen en voordelen en andere te betalen kosten wordt

geacht gelijk te zijn aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten vanwege hun korte looptijd en weerspiegelt de verkoopprijzen van de goederen en andere activa die zijn overgedragen in de compromissen en notariële akten.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop wordt geschat op hun boekwaarde, rekening houdend met de ontwikkeling van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersovereenkomsten. Afhankelijk van hun looptijd worden financiële schulden gewaardeerd op basis van een actualisering van de kasstromen of tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de marktrente op de balansdatum.

2.7. Wisselkoersrisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa en beschouwt de valuta van elk land als de «functionele» valuta in de zin van IAS 21, die handelt over de «effecten van wisselkoersschommelingen» in de individuele jaarrekeningen van elke entiteit en bepaalt hoe de jaarrekeningen van buitenlandse dochterondernemingen die in een andere valuta zijn opgesteld, moeten worden omgerekend naar euro's (presentatievaluta). Er is gekozen voor het gebruik van de lokale valuta als functionele valuta op basis van de operationele behoeften voor de uitvoering van projecten.

De Groep is blootgesteld aan variaties in de wisselkoersen in de landen waar zij actief is. Transacties in vreemde valuta worden bij de eerste opname in de functionele valuta geboekt tegen de wisselkoers op de transactiedatum. Aan het einde van het boekjaar worden monetaire activa en passiva omgerekend tegen de slotkoers. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening opgenomen, met uitzondering van de herclassificaties van de intercompanyvoorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming. De omrekening van de jaarrekeningen van dochterondernemingen van de functionele valuta (lokale valuta) naar de consolidatievaluta leidt tot omrekeningsverschillen, die rechtstreeks worden opgenomen in de rubriek omrekeningsverschillen van het eigen vermogen. Deze elementen worden opgenomen in de resultatenrekening volgens de absolute waardemethode, namelijk wanneer het bedrag van de netto-investering wordt verminderd (terugbetaling van vorderingen, kapitaalvermindering).

2.8. Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie wordt, zowel voor interne rapportage als voor externe communicatie, opgesteld voor één enkele activiteitensector (monosector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedpromotie (kantoor- en woongebouwen, waarbij de retailactiviteit ondergeschikt is aan de twee eerstgenoemde). Deze activiteit wordt per project gepresenteerd, beheerd en gecontroleerd. De opvolging van de verschillende projecten en de evaluatie van hun prestaties worden verzorgd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

Bijgevolg wordt de presentatie van gesegmenteerde informatie niet relevant geacht. In

toelichting 25 van het jaarverslag 2025 presenteren we de door het management opgestelde en opgevolgde informatie die aan de Raad van Bestuur wordt verstrekt voor het opvolgen van de financiële prestaties, opgenomen onder de titel APM (Alternative Performance Measures).

2.9. Producten uit activiteiten

Atenor is betrokken bij complexe vastgoedtransacties, waarbij de resultaten worden erkend op basis van enerzijds de contractuele verplichtingen en anderzijds de mate van realisatie. De principes voor de erkenning van inkomsten zijn van toepassing op zowel 'share deals' als 'asset deals' voor de verkoop van gebouwde, te bouwen of in aanbouw zijnde gebouwen.

Deze boekhoudkundige principes worden toegepast in het licht van de principes van IFRS 15 (Bedrijfsopbrengsten uit gewone activiteiten uit hoofde van contracten met klanten) met betrekking tot de opbrengstverantwoording volgens de 'voortgang' rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van vastgoedontwikkelaar, of aan contracten voor de verkoop van goederen met opbrengstverantwoording op het moment van de overdracht van zeggenschap.

De opbrengsten worden opgenomen op basis van de 'voortgang' of 'op een bepaald moment « volgens de prestatieverplichtingen in overeenstemming met IFRS 15, voor zover ze als definitief verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijkerwijs te verwachten kosten in verband met de verplichtingen die Atenor nog heeft ten opzichte van de koper, met name met betrekking tot de bouw en de commercialisering van het gebouw.

Overeenkomstig IFRS 15 § 35 is de erkenning volgens de 'voortgang' gebaseerd op het criterium van de bouw of de waardering van het onroerend goed, waarvan de koper de controle verkrijgt naarmate het wordt gebouwd of gewaarderd. De verkoop van gebouwen in aanbouw wordt opgenomen op basis van het voltooiingspercentage, wanneer aan de voorwaarden van IFRS 15 voor de opname van de opbrengsten volgens de «voortgang» is voldaan.

Onze contracten bepalen dat de overdracht van de eigendom van het gebouw in aanbouw plaatsvindt in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het sluiten van het contract en dat de nog te bouwen delen later worden overgedragen naarmate de werkzaamheden vorderen (in overeenstemming met IFRS 15 § 35(b)). Bovendien voorziet het contract, in overeenstemming met IFRS 15 § 37, in een afdwingbaar recht op betaling voor de geleverde prestatie.

De voortgang van de werkzaamheden kan op verschillende manieren worden bepaald. Atenor gebruikt de methode die de uitgevoerde werkzaamheden op betrouwbare wijze meet. Afhankelijk van de aard van de overeenkomst kunnen de gekozen methoden het volgende omvatten:

- de verhouding tussen de kosten die tot op de betreffende datum voor de uitgevoerde werkzaamheden zijn gemaakt en de totale geraamde kosten van het contract;

- de voortgang, in fysieke termen, van een deel van de werkzaamheden van het contract.

De voortgang van de betalingen en de ontvangen voorschotten weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de bedragen die op basis van de voortgang worden opgenomen:

- Contractactiva worden opgenomen wanneer de bedragen die op basis van de «voortgang» worden opgenomen, hoger zijn dan de gefactureerde bedragen. Deze worden opgenomen onder een afzonderlijke post aan de actiefzijde in de geconsolideerde balans;
- Contractverplichtingen worden opgenomen wanneer de omzet die volgens de «voortgang» wordt erkend, lager is dan de gefactureerde bedragen. Deze worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van de passiva in de geconsolideerde balans. De verkoop van reeds opgeleverde gebouwen wordt geboekt op een «specifiek moment», dat overeenkomt met de datum van ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst voor kantoorgebouwen. De verkoop van appartementen in aanbouw die niet voldoen aan de voorwaarden van IFRS 15, voornamelijk de overdracht van eigendom naarmate de werkzaamheden vorderen en de betaling van de prijs in verschillende tranches op basis van de voortgang van de werkzaamheden, wordt geboekt op de datum van overdracht. De verkoop van reeds opgeleverde appartementen wordt geboekt op het moment van eigendomsoverdracht.

Bepaalde verbintenissen jegens kopers impliceren de opname van een verplichting als toekomstige terugbetaling. Deze verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op concessies voor huurvoorzieningen die gewoonlijk op de lokale markt worden onderhandeld voor ruimtes die op het moment van verkoop nog niet zijn verhuurd, evenals een eventueel gegarandeerd huurniveau gedurende een beperkte periode na oplevering van het project voor diezelfde ruimtes.

Gezien de specifieke kenmerken van onze activiteit en het niet-recurrente karakter van onze klanten, zijn wij van mening dat IFRS 8 § 34 weinig relevant is voor de lezer van de jaarrekening. Aangezien onze activiteit slechts enkele verkopen per jaar omvat, is onze omzet immers afhankelijk van een beperkt aantal klanten. Volgens de aanbevelingen van de norm is de Groep niet verplicht om de betrokken klanten te vermelden of te kwantificeren. Alleen informatie over de sector zoals gedefinieerd door IFRS 8 moet worden verstrekt. Deze informatie is opgenomen in Toelichting 4.

Bovendien kan Atenor genoodzaakt zijn een niet erg significante activiteit op het gebied van vastgoedbeheer te ontwikkelen, waarvoor zij echter huurinkomsten ontvangt. Deze huurinkomsten worden lineair geboekt als inkomsten voor de duur van de huurovereenkomst.

2.10. Belastingen en uitgestelde belastingen

De belastingen van de vennootschap zijn gebaseerd op het resultaat van het jaar en omvatten de belastingen van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. Ze worden opgenomen in de resultatenrekening, tenzij ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen

vermogen worden opgenomen, in welk geval ze rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. De belastingen over het boekjaar zijn het bedrag aan te betalen belastingen op basis van de belastbare winst van het boekjaar, evenals eventuele correcties met betrekking tot voorgaande boekjaren. Ze worden berekend op basis van de lokale belastingtarieven die van toepassing zijn op de afsluitingsdatum.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor alle belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, met uitzondering van voor belastbare tijdelijke verschillen, de eerste opname van goodwill, een actief of een passief in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige winst of de belastbare winst.

Bij de verwerving van (onroerende) activa worden geen uitgestelde belastingen opgenomen en wordt het actief opgenomen tegen zijn reële waarde, in voorkomend geval verhoogd met de betaalde meerprijs.

Tijdelijke verschillen zijn verschillen tussen de boekwaarde van een actief of een passief in de balans en de fiscale waarde ervan.

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingschuld worden opgenomen. Voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingschuld worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er een belastbare winst beschikbaar zal zijn waarop deze aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend.

Uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot overgedragen belastingverliezen en belastingkredieten worden alleen opgenomen als er overtuigende aanwijzingen zijn dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvorderingen te gebruiken. Op elke balansdatum heroverweegt Atenor de al dan niet opgenomen uitgestelde belastingvorderingen op basis van aanwijzingen over de toekomstige winstgevendheid van de betrokken ondernemingen. Uitgestelde belastingen worden berekend tegen de geldende belastingtarieven.

2.11. Leasingovereenkomsten

Bij het aangaan van een contract beoordeelt de Groep of het een leaseovereenkomst is of bevat, dat wil zeggen of het het recht geeft om gedurende een bepaalde periode en tegen een vergoeding het gebruik van een bepaald goed te controleren.

Als lessee:
Op de ingangsdatum van de overeenkomst neemt de Groep een actief op voor het gebruiksrecht en een verplichting voor de betaling van de huur, met uitzondering van kortlopende huurovereenkomsten (met een looptijd van 12 maanden of minder) en overeenkomsten met betrekking tot activa van geringe waarde. Voor deze contracten neemt de Groep de huurlasten lineair op als bedrijfskosten gedurende de looptijd van het contract.

De door de Groep afgesloten leaseovereenkomsten hebben voornamelijk betrekking op onroerend goed en voertuigen. Activa uit hoofde van gebruiksrechten worden gewaardeerd tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen,

en aangepast om rekening te houden met herwaarderingen van leaseverplichtingen. De kostprijs omvat het oorspronkelijke bedrag van de leaseverplichting, de huur die op of vóór de ingangsdatum is betaald, en de oorspronkelijke directe kosten. Rechten van gebruik worden lineair afgeschreven over de kortste periode tussen de looptijd van het contract en de gebruiksduur van het onderliggende actief. Ze worden getoetst op bijzondere waardeverminderingen zoals beschreven in punt 2.2.

Leaseverplichtingen worden initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de nog niet betaalde huurbetalingen. Deze wordt berekend aan de hand van de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst, indien deze rentevoet gemakkelijk kan worden bepaald. Indien dit niet het geval is, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet. De waarde van de leaseverplichtingen wordt vervolgens verhoogd om rekening te houden met de rente, verminderd met de betaalde huur en geherwaardeerd in geval van wijzigingen in de leaseovereenkomsten.

Als verhuurder:
Deelnemingen van de Groep in entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, omvatten deelnemingen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen. Een joint venture is een contractuele overeenkomst waarbij de Groep en een of meer partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te oefenen en waarbij de Groep rechten heeft op het nettovermogen van de entiteit, in plaats van rechten op haar activa en verplichtingen voor haar passiva.

Geassocieerde deelnemingen zijn entiteiten waarop de Groep een aanzienlijke invloed uitoefent door haar deelname in hun financiële en operationele beleidsbeslissingen. Het zijn geen dochterondernemingen of joint ventures van de Groep. Er wordt verondersteld dat er sprake is van een aanzienlijke invloed als de Groep, direct of indirect, 20% of meer van de stemrechten bezit, maar minder dan 50%. Deelneming van de Groep in een joint venture wordt verwerkt volgens de equitymethode vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt. Volgens de equitymethode wordt de investering in een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen de aanschaffingswaarde.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen en joint ventures worden opgesteld voor dezelfde verslagperiode als die van Atenor NV. Er worden uniforme waarderingsregels toegepast.

De boekwaarde van de investering wordt aangepast om rekening te houden met veranderingen in het groepsaandeel in het nettovermogen van de onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast sinds de overnamedatum. De goodwill met betrekking tot de onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast, is opgenomen in de boekwaarde van de investering en wordt niet afzonderlijk getoetst op bijzondere waardevermindering. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen groter is dan haar deelneming in een entiteit gewaardeerd volgens de «equity»-methode, wordt de boekwaarde van deze deelneming tot nul teruggebracht en

wordt de opname van toekomstige verliezen stopgezet, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft verricht voor rekening van de deelneming. In dat geval wordt de negatieve investering in de entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, afgetrokken van de andere componenten van de deelneming van de investeerder in de entiteit waarop vermogensmutatie wordt toegepast (leningen aan entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast). In geval van een overschot of bij gebrek aan andere activa wordt een voorziening opgenomen onder de passiva, steeds wanneer uit de analyse blijkt dat de Groep een verplichting heeft die de oorspronkelijke investering in de entiteit waarop vermogensmutatie wordt toegepast, zou overschrijden.

Er wordt een evaluatie van de leningen aan joint ventures uitgevoerd om de kans op wanbetaling te beoordelen. Hiervoor gebruiken we de haalbaarheidsstudie van het project van diezelfde entiteit. Deze haalbaarheidsstudie geeft een indicatie van de verwachte marge op basis van de belangrijkste parameters van het project. De bouwkosten, commerciële parameters zoals huurprijzen, verkoopprijzen en verwachte prestaties van beleggers of rentevoeten worden regelmatig herzien en bijgewerkt om rekening te houden met de evolutie van de marktomstandigheden. Gezien deze studie en de gevoeligheidsanalyse die wordt uitgevoerd op de verschillende haalbaarheidsparameters, hebben we er, ondanks het negatieve aandeel in het nettovermogen van bepaalde entiteiten, alle vertrouwen in dat de projecten die volgens de equity-methode worden gewaardeerd, afhankelijk van het ontwikkelingsschema van elk project, de voorschotten die Atenor NV en haar partners in het kader van de ontwikkeling van het project hebben verstrekt, zullen terugbetalen.

De negatieve aandelen in het nettovermogen van bepaalde joint ventures weerspiegelen alleen de kosten die zijn gemaakt in het kader van de ontwikkeling en die niet zijn gekapitaliseerd voorafgaand aan de inkomsten die in een latere fase van de ontwikkeling worden ontvangen (verhuur, verkoop). Deze kosten worden doorgaans gedragen aan het begin van de ontwikkeling van het project en worden opgenomen in de haalbaarheid van het project, zodat als de haalbaarheid bij voltooiing een positieve marge oplevert, deze negatieve aandelen geen risico op niet-terugbetaling van de leningen aan deze entiteiten weerspiegelen, maar alleen een verschil tussen niet-gekapitaliseerde kosten en inkomsten in latere boekjaren.

3. Belangrijke boekhoudkundige schattingen en beoordelingen

Om de activa en passiva die in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen te waarderen, moet de Groep noodzakelijkerwijs bepaalde schattingen maken en op bepaalde gebieden een oordeel vellen. De gebruikte schattingen en veronderstellingen worden bepaald op basis van de beste informatie die beschikbaar is op het moment van afsluiting van de jaarrekening. Schattingen komen echter per definitie zelden overeen met de werkelijke resultaten, zodat de daaruit voortvloeiende boekhoudkundige waarderingen onvermijdelijk een zekere mate van onzekerheid

inhouden. De schattingen en veronderstellingen die een significante invloed kunnen hebben op de waardering van activa en passiva, worden hieronder toegelicht.

Belangrijke beoordelingen bij de toepassing van de boekhoudkundige principes van de Groep

- De toepassing van hedge accounting voor financiële instrumenten die bedoeld zijn om de hoge volatiliteit van de variabele rentetarieven op bepaalde financiële schulden af te dekken.
- De toepassing van het continuïteitsbeginsel zoals beschreven in Toelichting 2 hierboven: «2. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving».
- De toepassing van de consolidatiemethode voor dochterondernemingen en joint ventures op basis van de bepaling van de uitgeoefende controle, met name volgens IFRS 11.

Belangrijke boekhoudkundige schattingen

- De opname van de opbrengsten volgens de «voortgang» van bepaalde vastgoedprojecten is gebaseerd op een uitvoeringsbegroting en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de mate van voltooiing, de kosten bij voltooiing en de nog te beheersen risico's op voorzichtige wijze worden beoordeeld om het deel van de winst te bepalen dat aan de voltooide periode kan worden toegerekend.
- Bepaalde verbintenissen ten aanzien van huurders en/of kopers impliceren bij de opname van de opbrengsten uit de overdrachten van ontwikkelingsprojecten de opname van een verplichting voor toekomstige terugbetalingen, die variabel van aard zijn, aangezien deze afhankelijk zijn van het commerciële succes van elke ontwikkeling.
- De voorraden bestaande uit vastgoedprojecten worden volgens het voorzichtigheidsbeginsel gewaardeerd tegen de laagste waarde van de historische kostprijs en de netto-opbrengstwaarde («net realizable value») zoals gedefinieerd in IAS 2. Eventuele aanpassingen van de voorraadwaarde worden beoordeeld door het bestuursorgaan, in overeenstemming met de principes uiteengezet in punt «2.3 Voorraden».
- Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun reële waarde («fair value») in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40, op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs. De modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen, de kapitalisatiebenadering en/of recente transacties van vergelijkbare eigendommen omvatten. Om de gegevens te bepalen die in de waarderingsberekeningen worden gebruikt, moet het management oordelen en schattingen maken. Een onroerend goed wordt alleen tegen reële waarde opgenomen als het bewust wordt geëxploiteerd voor de lange termijn en past in de strategie van de onderneming om waarde te creëren. Voor meer details over de gemaakte oordelen en veronderstellingen, zie Toelichting 12.
- Bij de raming van de belastingvoorzieningen in de verschillende landen waar de Groep actief is, wordt rekening gehouden met de transfer pricing-regels die binnen de Groep worden toegepast.

4. Klimaatuitdagingen

Door zich te concentreren op de levering van duurzame activa, namelijk, in overeenstemming met de strategie die in het duurzaamheidsverslag wordt beschreven, door gebouwen te ontwikkelen die voldoen aan de taxonomie, met minimaal een BREEAM-certificering 'Excellent' en minimaal een Well-certificering 'Gold', wil Atenor tegemoetkomen aan de vraag van marktpartijen die zich doelstellingen op het gebied van duurzame ontwikkeling hebben gesteld, en tegelijkertijd activiteiten ontwikkelen die gericht zijn op groene financieringen tegen dezelfde of zelfs lagere bouwkosten.

Door een duurzame aanpak te hanteren (bijvoorbeeld door een bestaand gebouw te renoveren of geprefabriceerde materialen te gebruiken) kunnen bepaalde kosten (water- en materiaalverbruik, transport, afvalbeheer, enz.) en de totale kosten van een project worden verlaagd. Atenor is van mening dat dit ertoe zal bijdragen dat het rendement van zijn projecten op lange termijn onder het marktgemiddelde blijft, waarbij het rendement de indicator is die de hoogte van de huur omzet in de waarde die men van de financiële markt voor het onderliggende actief kan verwachten. Hoe lager het rendement, hoe meer de markt de waarde van het actief op prijs stelt.

Op lange termijn zou de waarde van duurzame gebouwen hoger moeten zijn dan die van oudere gebouwen. Atenor is van mening dat de toepassing van zijn ESG-strategie op nieuwe projecten zal bijdragen tot het op lange termijn onder het marktgemiddelde houden van de rendementen, ondanks de stijging van de rentevoeten, en ook zal bijdragen tot een stijging van de huurprijzen.

De verwachte financiële gevolgen van de risico's en kansen in verband met milieukwesties (klimaatverandering, vervuiling, water, biodiversiteit, circulaire economie) worden gedetailleerd beschreven in het niet-financiële deel van dit verslag. Deze gevolgen zijn in de eerste plaats kwalitatief van aard; de kwantitatieve gevolgen worden voor elk project in ontwikkeling afzonderlijk geraamd. Aangezien de gebouwen voldoen aan de criteria van «substantiële bijdrage» aan «klimaatverandering» en «geen aanzienlijke schade toebrengen» aan het criterium «preventie en controle van vervuiling», kunnen we stellen dat er geen vervuilingsprobleem is in de activa. Er hoeft dus geen waardeaanpassing te worden verwacht, integendeel, de activa behouden hun financiële waarde met betrekking tot de 'klimaatuitdagingen'.

Atenor, als speler in de vastgoedontwikkeling, communiceert prognoses over zijn projecten en vooruitzichten. Deze informatie is onderhevig aan onzekerheden en onvoorziene omstandigheden die de realisatie ervan kunnen beïnvloeden.

5. Opmerkingen over het verschil tussen de beurswaarde en het geconsolideerde eigen vermogen volgens IFRS

Het waargenomen verschil tussen de beurskapitalisatie van Atenor en haar geconsolideerd eigen vermogen volgens

IFRS weerspiegelt een discrepantie tussen de marktverwachtingen, gebaseerd op de huidige economische omstandigheden, en de toekomstige prestaties van de projecten in de portefeuille, die zullen worden gerealiseerd volgens de eigen tijdschema's van elke ontwikkeling, in mogelijk gunstigere omstandigheden. De marktwaardering is gebaseerd op informatie die op een bepaald moment beschikbaar is en op een heersend sentiment – optimistisch of pessimistisch –, zonder dat dit een garantie biedt voor overeenstemming met de economische realiteit op middellange of lange termijn.

De markt verwerkt momenteel negatieve signalen die van invloed zijn op de vastgoedsector in zijn geheel, en in het bijzonder op vastgoedontwikkelaars. Deze perceptie weerspiegelt niet noodzakelijkerwijs het potentieel voor waardecreatie op lange termijn dat inherent is aan het ontwikkelingsmodel van Atenor. Deze kloof tussen de onmiddellijke perceptie en de toekomstige economische realiteit onderstreept het belang van een strategische visie die gebaseerd is op de fundamentele kenmerken van de portefeuille, die zich in de komende jaren wellicht gunstiger zullen ontpoppen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de markt voornamelijk transacties in de vrij verhandelbare aandelen weerspiegelt. Bijgevolg kunnen lagere handelsvolumes de volatiliteit vergroten of neerwaartse druk uitoefenen op de koers, zonder dat dit de fundamentele waarde van de activa weerspiegelt.

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 2 - Risicobeheer

Atenor houdt zich bezig met duurzame vastgoedontwikkeling in stedelijke gebieden en is actief in verschillende Europese landen.

Atenor wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, met name de evolutie van de wereldwijde economische conjunctuur en van de markten waarop de gebouwen worden opgetrokken, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten, zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die bestemd zijn voor investeringen in vastgoed.

De Raad van Bestuur besteedt veel aandacht aan de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waarmee de Groep te maken heeft.

1. 1. Risico's verbonden aan de activiteiten van de Groep

Risico's in verband met de verkoop van activa

De resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van haar projecten na de ontwikkeling ervan. De inkomsten van Atenor kunnen dus van jaar tot jaar variëren, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar wordt verkocht.

Deze risico's, die verband houden met de ontwikkeling van de economische omstandigheden, kunnen met name afhankelijk zijn van ongunstige politieke en economische omstandigheden.

Gezien de activiteit van Atenor en het belang van de voorraden bij de afsluiting, besteedt Atenor bijzondere aandacht aan de waardering ervan door middel van periodieke haalbaarheidsanalyses van de projecten om er zeker van te zijn dat er geen waardevermindering is en om kansen tegen een eerlijke prijs te kunnen benutten. Dit om de Groep in staat te stellen haar resultaten- en groeidoelstellingen te bereiken. Deze controles worden nader beschreven in punt 2.3 van ons financieel verslag (consolidatiegrondslagen en belangrijke boekhoudkundige principes).

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen als gemiddeld en de negatieve impact van het zich voordoen van deze risico's op de Resultaten van de Vennootschap als significant.

Als deze risico's die inherent zijn aan de verkoop van activa zich zouden voordoen, zouden ze een project kunnen beïnvloeden waarvan de bijdrage in een bepaald boekjaar zou moeten plaatsvinden.

Risico's in verband met de economische conjunctuur

De resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoopwaarde van haar projecten na de ontwikkeling ervan. In dit opzicht is Atenor blootgesteld aan het risico van veranderingen in de economische omstandigheden en de impact daarvan op de vastgoedsector in het algemeen, met inbegrip van de segmenten kantoren en residentieel vastgoed waarin Atenor actief is.

De segmenten kantoren en residentieel vastgoed zijn enerzijds afhankelijk van het vertrouwen

van investeerders (d.w.z. potentiële kopers van kantoren of residentieel vastgoed dat door de Groep wordt ontwikkeld) en anderzijds van het vertrouwen van particuliere of publieke actoren en huishoudens (d.w.z. potentiële huurders van dit vastgoed). Het segment residentieel vastgoed is ook afhankelijk van de financiële middelen (eigen vermogen en schulden) die huishoudens aan hun huisvesting kunnen besteden, of ze nu eigenaar of huurder zijn. Opgemerkt moet worden dat de vastgoedsector een andere economische cyclus heeft dan andere sectoren, zoals de industrie en de dienstensector.

In geval van een verslechtering van de economische omstandigheden in een van de landen waar Atenor actief is, kunnen de winstvooruitzichten bijgevolg naar beneden worden bijgesteld. Deze situatie zou van invloed zijn op de resultaten van de verkoop van volgroeide projecten en zou bovendien leiden tot een vermindering of vertraging van de verwachte huurinkomsten vóór de verkoop van deze kantoorgebouwen.

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen als gemiddeld en de negatieve impact van het zich voordoen van deze risico's op de Resultaten van de Vennootschap als beperkt, gezien de meerjarige waardecreatiecyclus van de Projecten.

Operationele risico's in verband met stedenbouwkundige voorschriften

De Groep is verplicht talrijke stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Atenor verwerft regelmatig gronden, bestaande gebouwen of vennootschappen die deze activa bezitten. In de meeste gevallen anticipeert Atenor op een evolutie of wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften door de bevoegde politieke en/of administratieve autoriteiten. De verwachte wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften, die over het algemeen betrekking hebben op de bestemmingsplannen of de toegestane omvang van de constructies, zouden niet kunnen worden doorgevoerd, anders kunnen worden doorgevoerd dan verwacht, kunnen worden doorgevoerd onder andere voorwaarden dan voorzien of later dan verwacht kunnen worden doorgevoerd. Als dergelijke situaties zich voordoen, kan de Groep genoodzaakt zijn om de geplande Projecten grondiger te heroverwegen om de impact van deze onvoorziene stedenbouwkundige ontwikkelingen te beperken. In het kader van de regelmatige actualisering van de haalbaarheidsparameters van de Projecten blijft Atenor waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van dergelijke situaties.

Over het algemeen verwerft de Groep activa zonder bouwvergunning en loopt zij dus het risico dat geen vergunning wordt verleend voor het beoogde project, dat er aanzienlijke vertraging optreedt bij het verkrijgen van de vergunning of dat de vergunning wordt verleend op voorwaarde dat het oorspronkelijk beoogde project wordt herzien, wat kan leiden tot extra vertraging of budgetoverschrijdingen.

Vanwege het specifieke karakter van haar activiteiten zet Atenor zich in om de nodige vergunningen te verkrijgen met inachtneming

van de voorwaarden die door de bevoegde overheidsinstanties worden opgelegd. In sommige gevallen kan tegen de afgifte van een vergunning beroep worden aangetekend.

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen bij projecten in zowel België als het buitenland als gemiddeld en de negatieve impact van het optreden van deze risico's op de Resultaten van de Vennootschap als gemiddeld. Als de risico's die inherent zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften en termijnen zich zouden voordoen (met inbegrip van het niet verkrijgen van een vergunning), zouden ze, afhankelijk van de omstandigheden, een invloed kunnen hebben op de uitvoeringstermijn van een project en/of de kosten voor de voltooiing ervan, en zo de rentabiliteit van het betrokken project kunnen beïnvloeden.

Operationele risico's in verband met ontwikkelingsactiviteiten

Alvorens een project te verwerven, doet Atenor doorgaans een beroep op gespecialiseerde externe adviseurs om een haalbaarheidsstudie uit te voeren met betrekking tot stedenbouwkundige, technische, milieu- en financiële aspecten.

Onvoorziene uitvoerings- en operationele problemen in verband met externe factoren die geen verband houden met stedenbouwkundige voorschriften, tegenpartijen (waaronder bijvoorbeeld nieuwe regelgeving, met name op het gebied van bodemverontreiniging of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming of ecarten in de projectplanning) en niet-gedetecteerde risico's kunnen zich voordoen tijdens de ontwikkeling van een project. Dergelijke problemen kunnen leiden tot vertragingen in de oplevering, budgetoverschrijdingen of substantiële wijzigingen in het oorspronkelijk beoogde project, wat de rentabiliteit van het betreffende project kan schaden. Het potentiële negatieve effect hangt grotendeels af van de tijd die nodig is om de problemen op te lossen en van de kosten die daarmee gepaard gaan.

Atenor beschouwt de selectie van strategische stedelijke locaties voor haar projecten als een fundamenteel criterium voor rentabiliteit. De keuze van een locatie voor projecten blijft echter onderhevig aan de risico's die inherent zijn aan ontwikkelingsactiviteiten.

De complexiteit van de projecten, de naleving van de regelgeving, het grote aantal betrokken partijen, de noodzaak om vergunningen te verkrijgen, het zoeken naar huurders en, uiteindelijk, het verkrijgen van financiering zijn allemaal activiteiten en risico's waarmee de Groep te maken heeft. Om deze specifieke risico's te beheren, heeft Atenor al vele jaren interne controlesystemen opgezet en gebruikt en doet het een beroep op ervaren personeel voor de ontwikkeling van kantoren en woningen. Ondanks deze interne controlesystemen van zijn medewerkers blijft het risico aanzienlijk.

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen als gemiddeld en de negatieve impact van het zich voordoen van deze risico's op de Resultaten van de Vennootschap als gemiddeld.

Als de risico's die inherent zijn aan ontwikkelingsactiviteiten zich zouden voordoen, zouden ze een impact kunnen hebben op de kasstromen en de rentabiliteit van een project, met name door verhogingen in de kosten van dienstverleners en een vertraging in de ontvangst van verkoop- of Huurinkomsten.

Risico's in verband met tegenpartijen

De belangrijkste tegenpartijen van de Groep zijn bouwbedrijven. Er bestaat een risico dat bouwbedrijven of leveranciers waarop deze bouwbedrijven een beroep doen, failliet gaan. In de afgelopen tien jaar is er een geschil ontstaan met een hoofdaannemer, waarvan de financiële impact ongeveer 2,5 miljoen euro bedroeg.

Naast dit tegenpartijrisico loopt de Groep ook het risico van budgetoverschrijdingen, die kunnen worden veroorzaakt door prijsstijgingen tussen het opstellen van een budget en het vaststellen van de prijzen met de bouwbedrijven of leveranciers.

Bovendien ontwikkelt Atenor bepaalde projecten in samenwerking met andere spelers uit de vastgoedsector, toekomstige bewoners of professionele investeerders. Dergelijke partnerschappen brengen ook risico's met zich mee op geschillen tussen de partners in het kader van het beheer en/of de commercialisering van een project. In de afgelopen tien jaren zijn er verschillende geschillen ontstaan met bepaalde (voormalige) partners. Al deze geschillen zijn echter opgelost zonder dat de vastgestelde budgetten voor de betreffende projecten werden overschreden.

Over het algemeen selecteert Atenor zijn belangrijkste tegenpartijen op basis van de specifieke behoeften van een project. Wanneer investeerders een project willen huren of verwerven of een partnerschap willen aangaan, controleert Atenor de reputatie en solvabiliteit van deze potentiële tegenpartijen. Wat de verhuur van door de Groep ontwikkelde gebouwen betreft, neemt Atenor de risico's van de tegenpartij op zich tijdens de huurperiode tot het moment van verkoop.

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen als gemiddeld en de negatieve impact van het zich voordoen van deze risico's op de Resultaten van de Vennootschap als beperkt.

Als de aan de tegenpartijen verbonden risico's zich zouden voordoen, zouden ze een impact kunnen hebben op de kasstromen.

2. 2. Risico's in verband met de financiële situatie van de Groep

Risico's in verband met onvoldoende werkkapitaal

De vastgoedontwikkeling impliceert de financiering van projecten naarmate ze zich ontwikkelen (aankoop, studie, bouw). Atenor gaat er redelijkerwijs van uit dat zij in staat zal blijven om projectfinanciering aan te trekken naarmate dat nodig is om haar activiteiten voort te zetten. Door dergelijke projectfinanciering aan te trekken in het kader van de normale bedrijfsvoering, afhankelijk van de voortgang van elk project, kan in de behoefte aan werkkapitaal worden voorzien.

Atenor beschouwt de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen als gemiddeld en de negatieve impact van het zich voordoen van deze risico's op de resultaten van de Vennootschap als significant. Als de risico's die inherent zijn aan een tekort aan werkkapitaal zich zouden voordoen, zouden ze een impact kunnen hebben op de financiering en de voortgang (vertraging of stopzetting) van bepaalde projecten.

Liquiditeitsrisico's

De liquiditeitspositie van Atenor zou onder druk kunnen komen te staan als zich een reeks omstandigheden zou voordoen, zoals de realisatie van een of meer van de in dit hoofdstuk genoemde risicofactoren, en met name:

- *Risico's in verband met de economische conjunctuur:* de resultaten van Atenor zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoopwaarde van haar projecten na de ontwikkeling ervan. In dit verband zij eraan herinnerd dat Atenor blootgesteld is aan het risico van veranderingen in de economische omstandigheden en de gevolgen daarvan voor de vastgoedsector in het algemeen, met inbegrip van de segmenten kantoren en residentieel vastgoed waarin Atenor actief is. De inkomsten van Atenor kunnen ook van jaar tot jaar variëren, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar wordt verkocht. Vertragingen bij de verkoop van bepaalde projecten (en bijgevolg hun bijdrage aan de inkomsten van de Groep) kunnen in verschillende mate leiden tot extra operationele en/of financiële kosten.

- *Risico's in verband met financiering en schuldenlast:* een hoge schuldenlast die zou leiden tot het niet naleven van de door de banken vereiste convenanten, zou de Groep blootstellen aan het risico dat zij niet langer de voor haar activiteiten noodzakelijke externe financiering tegen gunstige voorwaarden kan verkrijgen. De Groep blijft blootgesteld aan het risico van kasstroomproblemen als gevolg van het verschil tussen de inkomsten (verkoop van afgewerkte projecten) en de uitgaven (aankoop, studie en bouw van projecten in portefeuille).

  Om de liquiditeitsrisico's te beperken, hanteert de Groep enerzijds een prospectief beheer van de kasstromen aan de hand van regelmatig bijgewerkte prognoses en onderhoudt zij anderzijds regelmatige en transparante relaties met de banken om te anticiperen op en remediëren van eventuele liquiditeitsspanningen bij de Groep.

Bijgevolg beschouwt Atenor de waarschijnlijkheid dat een dergelijke combinatie van risicofactoren zich voordoet en haar liquiditeitspositie in moeilijkheden brengt als gemiddeld en de negatieve impact van de realisatie van deze risico's als significant.

Risico's in verband met financiering en schuldenlast

De ontwikkeling van de projecten van de Groep vereist aanzienlijke financiering. De strategie van de Groep in dit verband bestaat erin de nodige financiering te verkrijgen uit gediversifieerde bronnen.

Het financiële beleid van de Groep bestaat erin om langetermijnvermogen (eigen vermogen +

middellange- en langetermijnschulden) aan te houden dat de aankoopwaarde van haar activa (vastgoed en verhuurde panden) overschrijdt. De Groep blijft blootgesteld aan het risico dat zij tegen duurdere financiële voorwaarden dan verwacht moet lenen. Als dit risico zich zou voordoen, zou dit de financiële situatie en/of de resultaten van Atenor kunnen beïnvloeden. In de toekomst zou de Groep ook te maken kunnen krijgen met beperkingen op de kredietvoorwaarden als gevolg van een algemene verkrapping van de schuldmarkten.

Een hoge schuldenlast zou de Groep blootstellen aan het risico dat zij niet meer in staat is om tijdig de externe financiering te verkrijgen die nodig is voor de activiteiten van de Groep.

De Groep zou technisch gezien niet in staat kunnen zijn om haar kortlopende schulden terug te betalen of haar financiële verplichtingen jegens haar leveranciers na te komen; deze situatie zou de lopende projecten vertragen of stopzetten, wat een impact zou hebben op de betrokken projecten.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit bedrijfsfinanciering (financiering van ondernemingen) en projectfinanciering, indien van toepassing, op het niveau van haar dochterondernemingen. De hierboven genoemde risico's met betrekking tot bedrijfsfinanciering zijn in dezelfde mate van toepassing op projectfinanciering, waardoor Atenor het risico loopt om geen financiering te verkrijgen naarmate de projecten vorderen.

Om de waarschijnlijkheid van een dergelijke gebeurtenis in te schatten, baseert de Groep zich op het feit dat zij nooit haar financiële verplichtingen jegens kredietinstellingen of andere financieringsinstellingen niet is nagekomen, zelfs niet tijdens de recente moeilijkheden.

Als de schuldgraad van de Groep bepaalde kritieke drempels zou overschrijden, zou dit de Groep blootstellen aan het risico dat aflopende financieringsovereenkomsten niet worden verlengd en zou zij genoodzaakt zijn om financieringsovereenkomsten te heronderhandelen tegen minder gunstige voorwaarden. Het vertrouwen tussen de Groep en de investeerders en/of tussen de Groep en de financiële instellingen zou kunnen afbrokkelen in geval van niet-naleving van de contractuele voorwaarden, zoals de convenanten en de conventionele schuldratio, wat er uiteindelijk toe zou kunnen leiden dat de schuld van de Groep vóór de vervaldatum opeisbaar wordt.

De kans dat de schuldgraad van de Groep bepaalde kritieke drempels overschrijdt, wordt als gemiddeld beschouwd. Atenor schat de kans dat de risico's die verbonden zijn aan een hoge schuldgraad zich voordoen eveneens als laag in. Als dit risico zich op zichzelf zou voordoen, zou de negatieve impact voor Atenor gering zijn. Alleen de combinatie van deze risicofactor met andere risicofactoren zou een significante impact kunnen hebben.

Om de risico's van een hoge schuldenlast te beperken, onderhoudt de Groep regelmatige en transparante relaties met de banken. Bovendien streeft Atenor ernaar om projecten te realiseren

die voldoen aan hoge ESG-normen. Het feit dat kredietinstellingen en de financiële gemeenschap zich bewust zijn van de urgentie om ambitieuze ESG-uitdagingen aan te gaan in het kader van de grootschalige vernieuwing van het verouderde vastgoedpark, maakt de Groep tot een bevoorrechte partner bij de verwezenlijking van hun commerciële doelstellingen.

Atenor is ook van mening dat duurzaamheid begint met economische levensvatbaarheid. Vanuit deze overtuiging heeft Atenor gekozen voor een versterking van zijn balansstructuur. Gezien de economische context, de conjuncturele turbulentie en de verhogingen in de financieringskosten heeft Atenor ervoor gekozen zijn schuldratio te herzien.

Renterisico's

In principe worden de financiering van de Groep op bedrijfsniveau en de financiering op projectniveau gegarandeerd op basis van Euribor-kortetermijnrentevoeten van 1 tot 12 maanden. Wanneer leningen worden verstrekt voor langere looptijden (van twee tot vijf jaar), neemt de Groep vaste rentevoeten aan of, op verzoek van de kredietverstrekker, variabele rentevoeten met een swap waarmee de variabele rentevoet kan worden omgezet in een vaste rentevoet (IRS). In het kader van projectfinanciering staan banken debetsaldi toe van 1 tot 12 maanden tijdens de financieringsperiode van het betreffende krediet (die gekoppeld is aan de duur van de bouwwerkzaamheden). De financiële kosten van projectfinancieringen kunnen sterk variëren van project tot project. Over het algemeen variëren deze kosten tussen 4 en 6% van de waarde van het betreffende ontwikkelingsproject en kunnen ze soms meer dan 8% bedragen. Gezien de begrotingen die voor elk project worden opgesteld, is de impact van een stijging van de korte rente beperkt. Het aandeel van de financiële kosten in de begroting van een project varieert doorgaans van 3 tot 6% van de totale begroting. Het negatieve effect van een stijging van de korte rente (of van de financiële kosten in verband met deze kortetermijnfinanciering) zou onder controle moeten blijven, gezien de gemiddelde looptijd van een kantoor- of woningbouwproject. Zie toelichting 20 voor de gevoeligheidsanalyse van de rentevoeten.

Na een lange periode van relatief lage korte rentevoeten hebben de Europese Centrale Bank en andere centrale banken hun monetair beleid de afgelopen maanden moeten aanpassen door hun basisrentevoeten herhaaldelijk te verhogen om de inflatiepieken als gevolg van de Covid-19-pandemie en het conflict in Oekraïne tegen te gaan. Aanhoudende inflatie in de komende twee tot drie jaar zou, gezien de aard ervan, schadelijk kunnen zijn voor het algemene economische klimaat. Het gedurende een langere periode op een hoog niveau houden van de rentevoeten kan een negatief effect hebben op de rentabiliteit van bepaalde gestructureerde projecten met een hogere hefboomwerking (eigen vermogen/schuld). In dit verband moet echter ook worden opgemerkt dat inflatie in de vastgoedsector over het algemeen een positief effect heeft op de verkoopprijzen en huurprijzen. Het negatieve effect van de stijging van de rentevoeten wordt namelijk

doorgaans gecompenseerd door een stijging van de verkoopprijzen en huurprijzen die de Groep ontvangt.
De Groep gebruikt afgeleide instrumenten uitsluitend voor afdekkingsdoeleinden. Afgeleide instrumenten worden in de balans opgenomen tegen hun reële waarde. Variaties in de reële waarde van financiële afgeleide instrumenten die een kasstroomafdekking vormen, worden rechtstreeks in de balans opgenomen en in de winst-en-verliesrekening opgenomen in het tempo van de kasstromen van de afgedekte posities of, in geval van verdwijnen van de afgedekte positie (terugbetaling), op ge e wijze. Variaties in de reële waarde van afgeleide instrumenten die zijn aangemerkt en worden beschouwd als instrumenten voor reële-waardeafdekking, worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Valutarisico's

De Groep oefent een deel van haar activiteiten uit in landen buiten de eurozone, namelijk in Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk.

De Groep beschouwt de valuta van elk land als haar «functionele» valuta in de zin van IAS 21. Deze standaard en Verordening (EG) nr. 1126/2008 van 3 november 2008 behandelen de 'effecten van wisselkoersvariaties' in de afzonderlijke jaarrekeningen van elke entiteit en bevatten de regels voor de integratie van deze jaarrekeningen (opgesteld in een andere valuta) in een jaarrekening in euro's (presentatievaluta).

De Groep is blootgesteld aan wisselkoersschommelingen van de valuta's van de landen waarin zij actief is, met name de Hongaarse forint («HUF»), de Roemeense leu («RON»), de Poolse złoty («PLN») en de Britse pond («GBP»). Transacties in vreemde valuta worden in eerste instantie opgenomen in de functionele valuta tegen de wisselkoers op de transactiedatum. Aan het einde van het boekjaar worden monetaire activa en passiva omgerekend tegen de wisselkoersen aan het einde van het boekjaar. De meer- of minderwaarden die uit deze omrekening voortvloeien, worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening en de intercompanyvoorschotten die onder de netto-deelneming in de dochteronderneming vallen, worden aangepast. De omrekening van de jaarrekeningen van de dochterondernemingen van hun functionele valuta (lokale valuta) naar de consolidatievaluta leidt tot omrekeningsverschillen die rechtstreeks worden opgenomen in de rubriek «omrekeningsverschillen» van het eigen vermogen.

De Groep past hedge accounting toe overeenkomstig IFRS 9. Wat kasstroomafdekkingen betreft, worden omrekeningsverschillen van afgedekte posten of afdekkingsinstrumenten rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen tegen hun reële waarde.

Lopende projecten in Polen, Hongarije, Roemenië en het Verenigd Koninkrijk worden opgenomen in de voorraden, op basis van de aankoopprijzen en de marktprijzen van de ontwerp- en bouwkosten. Alle fasen die actief bijdragen tot het welslagen van een project weerspiegelen de waardecreatie in euro's door de Vennootschap en rechtvaardigen het behoud van een 'contante' activawaarde zodra de

haalbaarheidsstudie van het project de rentabiliteit ervan aantoont in het licht van de geldende marktomstandigheden. Als een project zou worden stopgezet en de netto marktwaarde ervan lager zou blijken te zijn dan de netto boekwaarde, zou het project worden onderworpen aan een passende waardeaanpassing.

Door de haalbaarheidsparameters van het project (kostprijs, huurprijs en verkoopvoorwaarden) regelmatig bij te werken, kan de Groep controleren in hoeverre de potentiële winstmarge kan worden beïnvloed door veranderingen in de economische en financiële omstandigheden. De winstramingen per project weerspiegelen het transactierisico in verband met eventuele valuta's tijdens de levenscyclus van de projecten.

Om de effecten van de wisselkoersen in de vier bovengenoemde landen te begrijpen, moet rekening worden gehouden met de volgende elementen:

- Voor kantoorprojecten in Polen, Hongarije en Roemenië is het gebruikelijk om huurprijzen en verkoopprijzen in euro's te bedingen. Het wisselkoersrisico voor deze activa wordt over het algemeen als laag beschouwd; en
- De situatie is anders voor kantoorprojecten in het Verenigd Koninkrijk en woningen in Polen, Hongarije en Roemenië, waar huurprijzen en verkoopprijzen doorgaans in lokale valuta worden uitgedrukt. In dat geval loopt de Groep een direct wisselkoersrisico met betrekking tot het ingebrachte kapitaal en het kapitaal dat eventueel bij de verkoop van het betreffende project wordt terugverdiend, alsook met betrekking tot alle winst die in het kader van dat project wordt gerealiseerd. Voor dit soort projecten wordt het risico van de wisselkoers dan ook als hoger beschouwd en kan het negatieve effect ervan nog groter zijn in geval van extreme wisselkoersschommelingen. Als Atenor een financiering in lokale valuta opzet om een dergelijk project te financieren, heft deze financiering het risico van de wisselkoers teniet.

3. Juridische en regelgevingsrisico's

Risico's van geschillen

Er kunnen gerechtelijke of arbitrageprocedures worden ingesteld tegen Atenor in het kader van haar activiteiten, door kopers of verkopers van onroerend goed, huurders, crediteuren, onderaannemers, huidige of voormalige werknemers van Atenor, overheidsinstanties of andere betrokken personen.

Als de juridische en regelgevende risico's zich zouden voordoen, zouden ze een impact kunnen hebben op de kasstromen van Atenor.
Deze risico's zijn eigen aan de activiteit van Atenor en meer in het algemeen aan de vastgoedsector, gezien het aantal complexe en voortdurend veranderende wetten en voorschriften die aanleiding kunnen geven tot geschillen tussen de verschillende spelers in de sector. Gezien de bedragen die met deze transacties gemoeid zijn, verhoogt een verhoging van het aantal Projecten de kans op geschillen.

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 3 - Sectorinformatie

De gesegmenteerde informatie wordt, zowel voor de interne rapportage als voor de externe communicatie, opgesteld voor één enkele activiteitensector (mono-sector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedpromotie (kantoor- en woongebouwen, waarbij de retailactiviteit bijkomstig is aan de twee eerstgenoemde). Deze activiteit wordt per project gepresenteerd, beheerd en gecontroleerd. De opvolging van de verschillende Projecten en de evaluatie van hun prestaties worden verzorgd door de verschillende wekelijkse Project Operational Committees, het Group Management Committee en de Raad van Bestuur.

Bijgevolg is de presentatie van gesegmenteerde informatie niet van toepassing. In toelichting 25 presenteren we de door het management opgestelde en opgevolgde informatie die aan de Raad van Bestuur wordt verstrekt voor het opvolgen van de financiële prestaties, opgenomen onder de titel APM (Alternative Performance Measures).

De verkopen die meer dan 10% van de omzet vertegenwoordigen, worden beschreven in toelichting 4 hieronder. Van een omzet van 147 miljoen euro werd 21,5 miljoen gerealiseerd in België en 125,5 miljoen in het buitenland. 91% van de omzet komt overeen met de verkoop van woningen en 9% van de omzet met de opname van inkomsten uit kantoren, tegenover een omzet van 86% uit kantoren en 14% uit woningen in 2024. Informatie over de uitsplitsing van de locatie van de vaste activa wordt intern niet bijgehouden en is daarom niet opgenomen in dit hoofdstuk.

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 4 - Brutomarge op desinvesteringen

De brutomarge op desinvesteringen bedroeg op 31 december 2025 € -38,6 miljoen, vergeleken met € 46,9 miljoen op 31 december 2024. Deze vloeit voornamelijk voort uit de omzet van 147,0 miljoen euro, de minderwaarden op de verkoop van deelnemingen van -48,3 miljoen euro en de kostprijs van de omzet van -137,5 miljoen euro. De omzet is voornamelijk afkomstig van (a) de inkomsten in verband met de voortgang van het Realex Conference Centre-project voor een bedrag van 14,3 miljoen euro, (b) de verkoop van 228 appartementen van het UP-site-project voor een bedrag van 70,1 miljoen euro (c) de verkoop van 208 appartementen van het Lake 11 Home&Park-project voor een bedrag van 57,5 miljoen euro, (d) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van het woonproject City Dox voor een bedrag van 5,7 miljoen euro en (e) diverse inkomsten, waaronder toekomstige terugbetalingen aan kopers voor een nettobedrag van -0,6 miljoen euro. De omzet van 147 miljoen euro genereert een brutomarge van 9,5 miljoen euro, rekening houdend met de kostprijs van de verkopen van -137,5 miljoen euro. De minderwaarden op de verkoop van deelnemingen houden verband met de verkoop van de deelnemingen in Szeremi Greens (Bakerstreet I) en Victor Hugo 186 (Victor Hugo) voor een bedrag van -48,3 miljoen euro.

Van de totale omzet van 147,0 miljoen euro komt 19,5 miljoen euro overeen met de omzet die wordt erkend volgens de «graad van voortgang» en 127,5 miljoen euro met de omzet die uitsluitend betrekking heeft op het boekjaar.

Toelichting 25 geeft de alternatieve prestatiemaatstaven (APM) weer zoals die door het management en de raad van bestuur worden gevolgd en die de activiteiten van de onderneming weergeven, waarvan de brutomarge op desinvesteringen is, ongeacht de structuur van de verkooptransacties («asset deal» of «share deal») en de wijze van boekhoudkundige verwerking ervan (globale

methode of vermogensmutatiemethode). Van de totale omzet van 147,0 miljoen euro vertegenwoordigen twee transacties meer dan 10%, namelijk de verkoop van appartementen in de Projecten Lake 11 en UP-site.

Ter herinnering: de omzet op 31 december 2024 bedroeg 321,3 miljoen euro: 147,7 miljoen euro betrof omzet die werd erkend volgens de «voortgang» en 173,7 miljoen euro betrof omzet die uitsluitend betrekking had op het boekjaar. Ter herinnering: de brutomarge op desinvesteringen bedroeg op 31 december 2024 46,9 miljoen euro. Deze was voornamelijk afkomstig van (a) inkomsten in verband met de ondertekening van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van het Realex-project voor een bedrag van 96,3 miljoen euro, (b) de verkoop van het kantoorproject Twist voor een bedrag van 77 miljoen euro, bovenop de inkomsten uit de verkoop van appartementen voor een bedrag van 5,2 miljoen euro (c) de verkoop van het project Lakeside voor een bedrag van 67,5 miljoen euro, (d) inkomsten uit de verkoop van de appartementen van het woonproject City Dox voor een totaalbedrag van 34,9 miljoen euro, (e) de verkoop van het project Am Wehrhahn voor 18,1 miljoen euro, (f) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor 11 miljoen euro.

EUR Duizenden

	2025	**2024**
Brutomarge op desinvesteringen	**-38.582**	**46.924**
waaronder omzet (verkoop van activa)	147.042	321.295
waarvan meer- of minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's	-48.252	0
waarvan resultaat bij verlies van zeggenschap over dochterondernemingen	89	0
waarvan verkoopkosten (-)	-137.461	-274.371

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 5 – Opname van het resultaat (IFRS 15)

Uitsplitsing van de omzet:
In 2025 komt van de totale omzet van 147,0 miljoen euro 19,5 miljoen overeen met omzet die is opgenomen op basis van de «voortgang» en 127,5 miljoen euro met omzet die betrekking heeft op prestatieverplichtingen die gedurende de periode zijn uitgevoerd.

Contractactiva - Contractverplichtingen:
Er zijn geen contractactiva meer op 31 december 2025, tegenover 3,0 miljoen euro op 31 december 2024, die uitsluitend betrekking hadden op de verkoop volgens de «voortgang» van het Realex-conferentiecentrum.

Contractverplichtingen bedragen 15,1 miljoen euro op 31 december 2025. Deze hebben voornamelijk betrekking op de overdrachten die zijn erkend op basis van de «voortgang» van het Realex-conferentiecentrum (€ 7,8 miljoen) en de ontvangen voorschotten op de verkoop van appartementen van de Projecten UP-site (€ 2,0 miljoen) en Lake 11 Home&Park (€ 5,3 miljoen), die zullen worden geboekt bij de overdrachten van eigendom (2026). De contractverplichtingen bedroegen in totaal 36,5 miljoen euro op 31 december 2024.

De waarde van de portefeuille van ondertekende contracten die op 31 december 2025 nog moeten worden uitgevoerd, wordt geraamd op 171,7 miljoen euro, verdeeld over de boekjaren 2026 tot 2028.

Atenor heeft ook contractuele verplichtingen ten aanzien van bouwbedrijven voor projecten in aanbouw (zie toelichting 15 «Voorraden») voor een bedrag van 195,9 miljoen euro, grotendeels gefinancierd door de hierboven vermelde nog uit te voeren contracten en ook door lopende of eventueel in de toekomst op te zetten projectfinancieringen.

EUR Duizenden

	2025	2024
Contractactiva		
Openingssaldo	**2.997**	**3.445**
Overboeking naar handelsvorderingen		-3.445
Opbrengstverantwoording vóór ontvangst van kasmiddelen	-2.997	2.997
Eindsaldo	**0**	**2.997**
Contractverplichtingen		
Openingssaldo	**-36.508**	**-43.582**
Overboeking naar opbrengsten van de periode	26.328	17.809
Ontvangen kasmiddelen boven het gerealiseerde voortgangsniveau van de projecten	-4.946	-10.735

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 6 – Impact van de desinvesteringen op de financiële situatie

In 2025 verkocht Atenor (a) 100% van de aandelen van haar Hongaarse dochteronderneming Széremy Greens, eigenaar van het Bakerstreet I-project, (b) 70% van de aandelen van haar Portugese dochteronderneming Oriente, die het gelijknamige project ontwikkelt, en (c) 100% van de aandelen van haar Franse dochteronderneming 186 Victor Hugo, eigenaar van het Victor Hugo-project. Deze drie transacties leverden een netto kasstroom van € 25 miljoen op en verminderden de schuld met € 88,7 miljoen.

EUR Duizenden	**Totaal**
Voorraden	-172.254
Debiteuren en overige schulden	-1.265
Uitgestelde belastingen	-31
Overige vlottende activa	-400
Kas en kasequivalenten	-2.333
Aandeelhoudersleningen ICO	44.529
Bankverplichtingen	88.707
Crediteuren en overige schuldeisers	2.186
Netto activa en passiva	**-40.861**
Ontvangen tegenprestatie in contanten	27.293
Verkochte contanten en kasequivalenten	-2.333
Netto kasinstroom	**24.960**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 7 - Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten

De huurinkomsten van de gebouwen @Expo, Nysdam, Olympia A, Fort 7, Bakerstreet I, City Dox en Les Berges de l'Argentine bedragen in totaal 7,8 miljoen euro, terwijl de overige bedrijfsopbrengsten voornamelijk bestaan uit doorberekeningen van huurvoorzieningen van verkochte of verhuurde projecten en de doorberekening van andere huurlasten, met name voor de projecten Vaci Greens, @Expo, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Nysdam en City Dox voor een totaalbedrag van 15,5 miljoen euro.

De overige bedrijfskosten dalen ten opzichte van 2024 (€ - 3,7 miljoen) als gevolg van lagere huurinkomsten, herfacturering van verbeteringen en huurkosten, waarbij de veranderingen zich voornamelijk voordoen in de volgende categorieën:

- «Diverse diensten en goederen»: Dit omvat hoofdzakelijk niet-geactiveerde lopende projectkosten, vergoedingen en diensten van de Groep, en gedeeltelijk doorberekende leasekosten (€ 22,0 miljoen), een daling van € 2,1 miljoen ten opzichte van 2024;
- «Personeelskosten»: De personeelskosten bedragen € 5,5 miljoen in 2025, een daling van € 0,6 miljoen ten opzichte van 2024;
- «Overige kosten»: Dit omvat hoofdzakelijk diverse onroerendgoedbelastingen en lokale belastingen op portfolioprojecten, met name @Expo, UP-site, Lake 11 en Alizé (voorheen Com'Unity), evenals diverse ontwikkelingskosten voor verhuurde/verkochte projecten (€ 13,9 miljoen) en afschrijvingen en voorzieningen (€ 2,7 miljoen). Deze overige kosten zijn aanzienlijk lager dan in 2024, aangezien de projecten Twist en Bakerstreet in 2024 een substantieel deel van deze kosten vertegenwoordigden;
- "Valutaverliezen/winsten": het valutaverlies (€1,6 miljoen) is voornamelijk te wijten aan de depreciatie van de Roemeense munt in 2025, vergeleken met een valutawinst van €3,7 miljoen in 2024.

In overeenstemming met IFRS 16 §97 kunnen de verwachte huurinkomsten op basis van bestaande contracten voor de komende vijf jaar als volgt worden samengevat: 4,5 miljoen euro per jaar van 2026 tot 2028, 4 miljoen euro in 2029 en 3,5 miljoen euro in 2030.

EUR Duizenden

	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten		
Huurinkomsten uit gebouwen	7.838	11.742
Overige bedrijfsopbrengsten	15.499	23.562
Overige bedrijfskosten	-45.780	-49.527
waarvan diensten en diverse goederen	-22.030	-24.091
waarvan personeelskosten	-5.475	-6.017
waarvan overige uitgaven	-16.656	-23.136
waarvan wisselkoerswinsten/-verliezen	-1.619	3.717
Totaal	**-22.443**	**-14.223**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 8 - Financiële resultaten

In 2025 bedragen de netto financiële lasten 24,0 miljoen euro, tegenover 32,1 miljoen euro in 2024, als gevolg van de vermindering van de financiële schuld met 143,1 miljoen euro, waardoor de rentelasten dalen van 44,9 miljoen euro tot 31,3 miljoen euro vóór activering van de rente op Projecten volgens IAS 23 voor een bedrag van 4,1 miljoen euro.

Producten van interesse omvatten voornamelijk de rente op voorschotten aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast voor 5,1 miljoen euro.

Overige financiële kosten (€ 1,9 miljoen op 31 december 2025) omvatten met name de commissies volgens de wet Breyne en voor vastgoedmakelaars, alsook de bankkosten.

Zie «Geconsolideerde kasstroomoverzicht» en toelichting 20 met betrekking tot «Financiële passiva».

EUR Duizenden

	2025	**2024**
Rentelasten	-31.346	-44.895
Rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23)	4.144	10.533
Overige financiële kosten	-1.943	-3.008
Totale financiële kosten	**-29.145**	**-37.370**
Producten van interesse	5.092	5.215
Andere financiële opbrengsten	31	6
Totaal financieel resultaat	**-24.022**	**-32.149**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 9 - Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

In 2025 bestaat de belastingdruk van Atenor uit actuele belastingen en uitgestelde belastingen ten belope van respectievelijk 2,5 en 0,5 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk de netto belastinglast van I.P.I. (City Dox) en Leaselex/ Freelex (Realex) voor 1,9 miljoen euro (op een totaal van 2,5 miljoen euro). De niet-opgenomen uitgestelde belastingvorderingen in 2025 bedragen in totaal 13,1 miljoen euro. Ze hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen of nog geen concrete vooruitzichten zijn op het behalen van een belastbaar resultaat (waarvan NÖR Real Estate – € 5,4 miljoen; BDS Une Fois – € 2,3 miljoen; 186 Victor Hugo – € 1,7 miljoen; Hungaria Greens – € 0,5 miljoen).

De richtlijn «Pijler 2» (minimumbelastingcomponent van de hervorming van de internationale belastingheffing van de OESO), die in het Belgische recht is omgezet in de begrotingswet, is niet van toepassing op Atenor, aangezien de Groep de minimumdrempel van 750 miljoen euro geconsolideerde omzet niet bereikt.

EUR Duizenden

1. Belastingverdeling	**2025**	**2024**
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.948	-11.350
Belastingen, regularisatie van voorgaande perioden	-502	41
Totaal lopende belastingen	**-2.450**	**-11.309**
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-590	571
Gerelateerd aan fiscale verliezen	58	15
Totaal uitgestelde belastingen	**-532**	**586**
Totaal lopende en uitgestelde belastingen	**-2.982**	**-10.723**

	EUR Duizenden	
2. Verzoening tussen het wettelijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief	**2025**	**2024**
Resultaat vóór belasting	-133.447	-28.412
Belastingtarief	25%	25%
Belastingen op basis van het wettelijk tarief	**33.362**	**7.103**
Belastingaanpassingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvinge	-623	-490
- toerekenbaar aan niet-belastbare opbrengsten	487	145
- toerekenbaar aan niet-aftrekbare kosten	-14.751	-2.798
- op invorderingen van fiscale verliezen	196	3.250
- op belastbare inkomsten tegen een verschillend tarief (1)	-6.859	-5.569
- niet-erkende uitgestelde belastingen van het boekjaar	-13.142	-14.242
- overige aanpassingen	-1.651	1.878
Belastingen gebaseerd op het effectieve belastingtarief voor het boekjaar	**-2.981**	**-10.723**
Resultaat vóór belasting	-133.447	-28.412
Effectief belastingtarief	-2,23%	-37,74%

Tarieven die van kracht zijn in onze buitenlandse dochterondernemingen	**2025**	**2024**
Luxemburg	23,98%	27,19%
Roemenië	16,00%	16,00%
Hongarije	9,00%	9,00%
Frankrijk	25,00%	25,00%
Polen (2)	19,00%	19,00%
Portugal	20,50%	22,50%
Duitsland	15,83%	15,83%
Nederland (3)	19,00%	15,00%
Groot-Brittannië	25,00%	25,00%

(1) Tarieven die van kracht zijn in onze dochterondernemingen in het buitenland
(2) Huidig tarief van 19% - voorkeurtarief van 9%
(3) Tarief van 15% < € 200.000, 25,8% > € 200.000

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 10 - Aandeelhouderschap en eigen vermogen

I. Aandeelhoudersstructuur

Opgemerkt moet worden dat Vandewiele Group NV na 31 december 2025 aandelen heeft verworven, waardoor haar deelneming eind februari 2026 10,31% bedroeg.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat zij op de datum van inwerkingtreding van genoemde wet gezamenlijk meer dan 30% van de stemgerechtigde aandelen in bezit hadden.

Atenor NV heeft in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2025 42.105 eigen aandelen verworven, die onmiddellijk werden verkocht voor de gedeeltelijke betaling van de tantièmes in de vorm van aandelen van de vennootschap.

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst
(2) Gedelegeerd bestuurder, vennootschappen onder controle van de heer Stéphan Sonneville

Op 31 december zag de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

2025	Aantal aandelen	Deelneming in%	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming in%
LUXEMPART SA(1)	9.689.632	15,88	4.373.970	7,17
3D NV(1)	22.706.933	37,21	22.706.933	37,21
FORATENOR SA(1)	4.767.744	7,81	2.383.872	3,91
Stéphan SONNEVILLE SA(1)(2) & consorts	1.736.128	2,84	1.296.128	2,12
Midelco NV	2.954.199	4,84	0	0,00
Vandewiele Group NV	6.036.799	9,89	0	0,00
Subtotaal	**47.891.435**	**78,47**	**30.760.903**	**50,40**
Eigen aandelen	0	0,00		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,51		
Publiek	12.824.918	21,01		
Totaal	**61.029.780**	**100,00**		

2024				
LUXEMPART SA(1)	6.821.806	15,60	4.373.970	10,00
3D NV(1)	13.159.717	30,09	13.159.717	30,09
FORATENOR SA(1)	4.767.744	10,90	2.383.872	5,45
Stéphan SONNEVILLE SA(1)(2) & consorts	1.621.624	3,71	1.181.624	2,70
Midelco NV	2.000.000	4,57	0	0,00
Vandewiele Group NV	2.000.000	4,57	0	0,00
Subtotaal	**30.370.891**	**69,44**	**21.099.183**	**48,24**
Eigen aandelen	0	0,00		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,72		
Publiek	13.055.385	29,85		
Totaal	**43.739.703**	**100,00**		

Op 31 december 2025 bezit Atenor NV geen eigen aandelen meer. Er waren geen andere bewegingen op het vlak van de eigen aandelen in het bezit van Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth.

Ter herinnering: de dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten nog steeds respectievelijk 163.427 en 150.000 Atenor-aandelen (ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2024).

Kapitaalbeheer

Op 31 december 2025 bedraagt het eigen vermogen 208,8 miljoen euro en de balanstotaal 871,6 miljoen euro.

Als onafhankelijke vastgoedontwikkelaar is Atenor niet onderworpen aan kapitaalverplichtingen. Atenor streeft ernaar een redelijke verhouding tussen het vaste kapitaal en de totale activa te handhaven.

Het management zorgt er onder meer voor dat de Raad van Bestuur en het Auditcomité regelmatig worden geïnformeerd over de evolutie van de balans en de componenten ervan, zodat de geconsolideerde nettoschuld van de groep onder controle blijft.

Het beleid van Atenor is gericht op het handhaven van een gezonde balansstructuur. In toelichting 20 wordt meer gedetailleerde informatie gegeven over het schuldbeleid van de Groep.

II. Variatie in het eigen vermogen

De belangrijkste variaties in 2025 worden verklaard door het resultaat van het jaar (-138,7 miljoen euro) en de kapitaalverhoging die op 10 maart 2025 werd gerealiseerd (45,3 miljoen euro).

De bovenstaande tabel geeft de daarmee samenhangende wijziging in het aandeelhouderschap weer. Het kapitaal van Atenor werd verhoogd tot € 302.863.855,46, vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen zonder nominale waarde (na de uitgifte van 17.290.077 nieuwe aandelen).

De positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die in het eigen vermogen zijn opgenomen (€ 8,4 M) zijn enerzijds te verklaren door de hergebruik van omrekeningsverschillen als gevolg van de verkoop van Szeremi Greens (project Bakerstreet I; € +5,2 M), een deel van de appartementen van Lake 11 (€ + 0,7 M) en UP-site (€ +1,7 M) en anderzijds door de evolutie van de verschillende valuta's die binnen de Projecten van de Groep worden gebruikt, wat de volgende impact heeft op de geconsolideerde reserves op 31 december 2025:

- De waardevermindering van de lei en het Britse pond ten opzichte van de euro had een negatief effect van respectievelijk -3,1 miljoen euro en -1,8 miljoen euro.

- De verbetering van de forint en de zloty ten opzichte van de euro had een positief effect van respectievelijk +4,7 miljoen euro en +0,8 miljoen euro.

Het resultaat toerekenbaar aan derden (€ 2,3 M) omvat een nieuwe verdeling van de verwachte winst, overeengekomen in 2025 met de minderheidsaandeelhouders van het Realex-project (€ 1,9 M), verminderd met het vaste deel dat al in 2025 is betaald (€ - 1,1 M).

III. Dividend en resultaat per aandeel

Atenor is van plan geen dividend uit te keren over het boekjaar 2025.

Aangezien er geen potentiële verwaterende gewone aandelen van Atenor NV bestaan, is het basisresultaat per aandeel identiek aan het verwaterde resultaat per aandeel. Rekening houdend met het gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen, worden de basis- en verwaterde winst per aandeel als volgt bepaald (tabel rechts)

IV. Omrekeningsverschillen in het eigen vermogen

Het geconsolideerde eigen vermogen omvat 13,6 miljoen euro aan negatieve omrekeningsverschillen die het gevolg zijn van de herwaardering bij elke afsluiting van de activa en passiva in de dochterondernemingen van de Groep die de lokale valuta gebruiken als presentatievaluta voor hun statutaire jaarrekening.

Op 31 december 2025 is het grootste deel van deze verschillen verdeeld over Hongarije en Roemenië. Op termijn, bij de verkoop van de onderliggende activa, zullen deze omrekeningsverschillen een negatieve impact hebben op de winst- en verliesrekening, zonder echter invloed te hebben op het eigen vermogen, dat deze negatieve bedragen al omvat.

Aantal aandelen met recht op dividend	61.029.780
Bedrag van het na de sluitingsdatum uit te keren dividend (in duizenden euro's)	-
Brutodividend per aandeel (in euro)	**-**

Bepaling van de basis- en verwaterde winst per aandeel	**2025**	**2024**
Totaal aantal uitgegeven aandelen	61.029.780	43.739.703
waarvan eigen aandelen / Aandelen in autocontrole	313.427	313.427
Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen	57.490.325	43.426.122
Nettoresultaat (groepsaandeel - duizenden euro)	-138.732	-39.395
Basisresultaat (in euro)	-2,41	-0,91
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	-2,41	-0,91

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 11 - Materiële vaste activa

De post 'Materiële vaste activa' bedraagt op 31 december 2025 in totaal 8,5 miljoen euro, tegenover 9,8 miljoen euro het jaar ervoor. Deze post omvat het meubilair en het rollend materieel van de Groep, de inrichting van de gehuurde gebouwen (opgenomen onder 'Overige materiële vaste activa') en de gebruiksrechten van de gehuurde gebouwen voor 6,1 miljoen euro en van de voertuigen voor 0,3 miljoen euro (IFRS 16). Er waren geen significante beleggingen in 2025 en de afschrijvingen voor de periode bedragen 1,3 miljoen euro.

Er werd geen bijzondere waardevermindering geboekt.

EUR Duizenden

2025	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichtingen en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen van materiële vaste activa						
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2025	8.350	12	268	1.653	3.833	**14.116**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2025	-1.804	-5	-27	-1.249	-1.242	**-4.328**
Materiële vaste activa, openingsbalans	**6.546**	**7**	**241**	**404**	**2.591**	**9.788**
Beleggingen		4		74	8	**86**
Gebruiksrechten (IFRS 16)	409		86			**495**
Overdrachten / Buitengebruikstelling (-)				-44	-694	**-738**
Afschrijvingen - dotatie (-)	-864	-3	-62	-152	-190	**-1.271**
Afschrijvingen - omkering (+)				44	82	**126**
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen				2	10	**12**
Materiële vaste activa, eindsaldo	**6.091**	**8**	**265**	**328**	**1.807**	**8.498**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2025	8.759	16	354	1.698	3.161	**13.988**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2025	-2.668	-8	-89	-1.370	-1.354	**-5.490**
Materiële vaste activa, eindsaldo	**6.091**	**8**	**265**	**328**	**1.807**	**8.498**

EUR Duizenden

2024	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichtingen en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen van materiële vaste activa						
Brutoboekwaarde per 01.01.2024	8.089	6	18	1.553	3.771	**13.437**
Gecumuleerde afschrijvingen per 01.01.2024	-1.081	-2	-18	-1.117	-1.019	**-3.238**
Materiële vaste activa, openingsbalans	**7.008**	**4**	**0**	**436**	**2.752**	**10.199**
Beleggingen		6		150	77	**233**
Gebruiksrechten (IFRS 16)	261		268			**529**
Overdrachten / Buitengebruikstelling (-)			-18	-35		**-53**
Afschrijvingen - dotatie (-)	-723	-3	-27	-177	-227	**-1.157**
Afschrijvingen - omkering (+)			18	32		**50**
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen				-1	-11	**-12**
Materiële vaste activa, eindsaldo	**6.546**	**7**	**241**	**405**	**2.591**	**9.789**
Brutoboekwaarde per 31.12.2024	8.350	12	268	1.653	3.833	**14.116**
Gecumuleerde afschrijvingen per 31.12.2024	-1.804	-5	-27	-1.249	-1.242	**-4.328**
Materiële vaste activa, eindsaldo	**6.546**	**7**	**241**	**404**	**2.591**	**9.788**

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 12 – Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw, dat momenteel voor 76% verhuurd is, waarvan 16% aan Atenor NV (Hoofdkantoor van de Groep), genereert nettohuurinkomsten van 1,2 miljoen euro op 31 december 2025. Het gebouw wordt momenteel beheerd en kan later worden herontwikkeld of verkocht.

In toepassing van IAS 40 wordt het gewaardeerd tegen zijn reële waarde (€ 21,8 M), op basis van een interne waardering op 31 december 2025 die geen significant waardeverschil ten opzichte van 2024 aan het licht bracht. Er zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen te melden in de loop van 2025 (zie onderstaande tabel). De waarderingshypothesen zijn bijgewerkt op basis van de verhuurstatus op 31 december 2025, zonder materiële wijziging van de waarde.

Op basis van de gegevens van de waarderingstechniek werd de reële waarde van het pand voor vastgoedbeleggingen geclassificeerd als reële waarde van niveau 3.

Gezien de marginale impact die dit zou hebben op de uit te voeren follow-up, heeft de Groep het door Atenor NV gebruikte deel niet geherclassificeerd onder de post materiële vaste activa, in strijd met de voorschriften van IAS 40:9(c). De hierboven genoemde marginale impact moet worden beoordeeld in het licht van de mogelijkheid die IAS 16 biedt om een onroerend goed te waarderen volgens het herwaarderingsmodel, waarbij de variatie in de reële waarde wordt opgenomen in de Andere elementen van het totaalresultaat.

Waardering tegen reële waarde

Het vastgoedbeleggingspand is het enige actief van de vennootschap dat op recurrente basis tegen reële waarde wordt gewaardeerd. Reële waarde van vastgoedbeleggingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen in joint ventures) wordt bepaald door onafhankelijke, professioneel gekwalificeerde taxateurs die waarderingstechnieken gebruiken die in overeenstemming zijn met erkende internationale professionele waarderingsnormen.

Atenor stelt vast dat de vastgestelde reële waarde het maximale en optimale gebruik van het vastgoedbeleggingspand door de vennootschap weerspiegelt. De modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen en/of recente transacties van vergelijkbare panden omvatten.

De reële waarde van het onroerend goed werd bepaald op basis van de contante waarde van de kasstromen, waarbij een rendement van 7,8% werd gehanteerd. Deze gegevens omvatten:

- Toekomstige huurinkomsten: op basis van de werkelijke locatie, het type en de kwaliteit van de onroerende goederen en ondersteund door de voorwaarden van bestaande huurovereenkomsten, andere contracten of extern bewijsmateriaal, zoals de huidige markthuurprijzen voor vergelijkbare

onroerende goederen.
- Disconteringsvoet: disconteringsvoet die de huidige marktbeoordelingen weerspiegelt met betrekking tot de onzekerheid over het bedrag en het tijdstip van de kasstromen;
- Geschatte leegstandspercentages: op basis van de huidige en toekomstige marktomstandigheden na het verstrijken van lopende huurovereenkomsten;
- Onderhoudskosten: inclusief de investeringen die nodig zijn om de functionaliteit van het onroerend goed gedurende de verwachte levensduur te behouden;
- Kapitalisatievoet: op basis van de werkelijke locatie, omvang en kwaliteit van het onroerend goed en rekening houdend met de marktgegevens op de waarderingsdatum;
- Eindwaarde: rekening houdend met aannames met betrekking tot onderhoudskosten, leegstandspercentages en markthuren.

Het gehanteerde rendement blijft ongewijzigd ten opzichte van 2024. De verhoging van de reële waarde is uitsluitend het gevolg van renovatiewerkzaamheden voor een bedrag van 0,3 miljoen euro.

In 2025 vond er geen overdracht plaats van niveau 3 naar niveau 2.

	EUR Duizenden	
	2025	**2024**
Aan het einde van de vorige periode	**21.530**	**21.514**
Winsten/(verliezen) uit aanpassingen naar reële waarde	-433	-645
Beleggingen	733	661
Aan het einde van de periode	**21.830**	**21.530**

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 13 - Deelnemingen gewaardeerd volgens de «equity»-methode

Deelnemingen gewaardeerd volgens de «equity»-methode zijn ondernemingen die onder gezamenlijke zeggenschap staan in de zin van IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures). Op 31 december 2025 is Atenor partner in het kader van de projecten Move'Hub (Immoange en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), NÖR.Bruxsel in Brussel (vennootschap CCN Development en haar 4 dochterondernemingen), Campus, Perspectiv, Square 42 en Kyklos in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42, Square 48), Verheeskade I en II in Nederland (Ten Brinke Mybond Verheeskade en Laakhaven Verheeskade II) en WellBe (Tage Une Fois) en Oriente (Oriente Une Fois) in Portugal.

In de loop van het eerste halfjaar van 2025 is Atenor een 45/30/25-partnerschap aangegaan met 3D en Midelco in het kader van het Oriente-project (Portugal), waardoor de vennootschap Oriente eenmalig volgens de equity-methode is opgenomen (zie ook toelichting 14 betreffende transacties met verbonden partijen).

De netto variatie van -15,2 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 is te verklaren door:
- Het nettoresultaat van de Groep (-6,6 miljoen euro). Dit nettoresultaat bestaat uit het resultaat op de verkoop van het WellBe-project, gecompenseerd door de lopende kosten, lokale belastingen en niet-geactiveerde financiële kosten;
- de vrijgave van kapitaal ten belope van 2,3 miljoen euro in de vennootschap Square 48;
- het tussentijdse dividend uitgekeerd door Tage Une Fois (€ -14,6 M);
- de herclassificatie van de negatieve waarden van de deelnemingen Victor Properties, Square 42, Oriente Une Fois, Laakhaven Verheeskade II en Lankelz in vermindering van vorderingen op genoemde entiteiten (€ 3,7 miljoen).

Op 31.12.2025 bedragen de door met de groep verbonden vennootschappen verschuldigde bedragen 119,2 miljoen euro, een verhoging van 12,7 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 (€ 106,5 M).

Deze bedragen omvatten deelnemingen met een negatieve waarde, voor een totaalbedrag van -12,1 miljoen euro op 31 december 2025. Overeenkomstig toelichting 1 §2.13, waarin de waardering van de deelnemingen wordt toegelicht en de reden voor de negatieve waarden wordt uitgelegd, blijft Atenor, ondanks het negatieve aandeel in het nettovermogen van bepaalde entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, ervan overtuigd dat de projecten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, afhankelijk van het ontwikkelingsschema van elk project, de investering van Atenor NV en haar partners in het kader van de ontwikkeling van het project zullen terugbetalen. Wat de langlopende schulden betreft, waaronder gedeeltelijk schulden aan instellingen, heeft Atenor NV zich ertoe verbonden de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen om de verschillende projecten tot een goed einde te brengen (verplichtingen voor «cash deficiency» en «cost overrun»). Er zijn geen significante beperkingen die het vermogen van de Groep om toegang te krijgen tot de activa van joint ventures en geassocieerde deelnemingen beperken, noch zijn er specifieke risico's of verplichtingen anders dan die welke verband houden met bankleningen.

	EUR Duizenden	
Deelnemingen	**2025**	**2024**
Victor Estates	23	250
Victor Properties	-	-21
Victor Bara	3.907	4.009
Victor Spaak	7.017	7.193
Immoange	158	342
CCN Development en haar dochtervennootschappen	38.402	42.440
Cloche d'Or Development	2.452	1.904
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3.642	3.863
Laakhaven Verheeskade II	-	-
Lankelz Foncier	-	-
Square 42	-	-
Square 48	4.232	1.989
Tage Une Fois	2.353	15.388
Oriente Une Fois	-	-
Totaal	**62.187**	**77.357**

	EUR Duizenden	
Evolutie van de deelnemingen	**2025**	**2024**
Aan het einde van de vorige periode	77.357	69.050
Aandeel in het resultaat	-6.585	7.511
Tussentijdse dividend	-14.571	-
Overdrachten	53	-
Kapitaalverhogingen	2.265	680
Overboeking naar andere rubrieken	3.668	116
Aan het einde van de periode	**62.187**	**77.357**

	2025		2024	
EUR Duizenden	**Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen**	**Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen**	**Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen**	**Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen**
Immoange (aandeel van de groep: 50%)	-	4.256	-	3.594
Victor Estates (aandeel van de groep: 50%)	-	6.179	-	5.943
Victor Properties (aandeel van de groep: 50%)	-	332	-	353
Victor Bara (aandeel van de groep: 50%)	-	2.648	-	2.547
Victor Spaak (aandeel van de groep: 50%)	-	4.686	-	4.509
CCN Development en zijn dochterondernemingen (aandeel van de groep: 50%)	-	3.703	-	3.567
Cloche d'Or Development (aandeel van de groep: 50%)	-	44.018	-	37.138
Ten Brinke Mybond Verheeskade (aandeel van de groep: 50%)	-	8.739	-	8.439
Laakhaven Verheeskade II (aandeel van de groep: 50%)	-	15.739	-	15.739
Lankelz Foncier (aandeel van de groep: 50%)	-	19.250	-	18.973
Square 42 (aandeel van de groep: 50%)	-	6.175	-	5.692
Tage Une Fois (aandeel van de groep: 51%)	-272	-	-7.105	-
Oriente Une Fois (aandeel van de groep: 30%)	-	3.504	-	-
Aan het einde van de periode	**-272**	**119.230**	**-7.105**	**106.494**

Zie titel I. “Overige financiële activa” van toelichting 16

IFRS-kerncijfers - EUR Duizenden

2025	Vaste activa	Voorraden	Overige vlottende activa	Langlopende schulden	Kortlopende verplich-tingen	Eigen vermogen	Groeps-aandeel	Aan-passingen na verwerking door derden	Waarde van deelname
Immoange		11.351	209	0	-11.264	296	50%	10	158
Victor Estates		16.550	13	0	-12.182	4.381	50%	-2.168	23
Victor Properties		659	4	0	-743	-80	50%		-40
Victor Bara		13.020	8	0	-5.304	7.724	50%	45	3.907
Victor Spaak		23.241	6	0	-9.374	13.873	50%	80	7.017
CCN Development		16.205	9.845	-35.619	-1.418	-10.987	50%	-1.525	-7.019
CCN Housing B1		9.454	143	-5.590	-1.585	2.422	50%		1.211
CCN Housing B2		3.766	68	-2.368	-925	541	50%		271
CCN Office A1		22.346	249	-4.622	-1.508	16.465	50%		8.233
CCN Office C-D		97.054	1.062	-19.544	-7.156	71.416	50%		35.708
Cloche d'Or Development		224.040	4.645	-214.582	-9.200	4.903	50%		2.452
Ten Brinke Mybond Verheeskade		26.105	895	-17.478	-2.158	7.364	50%	-40	3.642
Laakhaven Verheeskade II		29.682	1.514	-33.299	-586	-2.689	50%	434	-911
Lankelz Foncier		97.984	226	-116.477	-294	-18.561	50%		-9.281
Square 48		13.535	4.413	-9.568	-152	8.228	50%		4.114
Square 42		25.765	243	-15.652	-13.720	-3.364	50%		-1.682
Tage Une Fois	6.221	0	29.235	-25.934	-7.683	1.839	51%	1.415	2.353
Oriente Une Fois		11.696	102	-12.295	-117	-614	30%		-184
Totaal	**6.221**	**642.453**	**52.880**	**-513.028**	**-85.369**	**103.157**		**-1.749**	**49.971**
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode									**62.068**
Overgedragen deelnemingen in mindering van de vorderingen									**-12.097**

IFRS-kerncijfers - EUR Duizenden

2025	Vaste activa	Voorraden	Overige vlottende activa	Langlopende schulden	Kortlopende verplich-tingen	Eigen vermogen	Groeps-aandeel	Aan-passingen na verwerking door derden	Waarde van deelname
Immoange		9.030	473		-8.840	663	50%	10	342
Victor Estates		16.549	6		-11.718	4.837	50%	-2.168	250
Victor Properties		659	7		-708	-42	50%		-21
Victor Bara		13.020	5		-5.097	7.928	50%	45	4.009
Victor Spaak		23.241	6		-9.022	14.225	50%	80	7.193
CCN Development		15.263	9.532	-30.266	-1.380	-6.851	50%*	-1.525	-4.951
CCN Housing B1		8.668	200	-4.688	-1.214	2.966	50%		1.483
CCN Housing B2		3.432	89	-1.991	-693	837	50%		418
CCN Office A1		21.773	297	-3.918	-1.115	17.037	50%		8.518
CCN Office C-D		94.560	1.201	-16.558	-5.260	73.943	50%		36.972
Cloche d'Or Development		161.056	2.247	-158.275	-1.220	3.808	50%		1.904
Ten Brinke Mybond Verheeskade		26.060	800	-16.878	-2.177	7.805	50%	-40	3.863
Laakhaven Verheeskade II		29.605	1.181	-32.155	-176	-1.545	50%	434	-339
Lankelz Foncier		97.449	754	-111.585	-843	-14.225	50%		-7.113
Square 48		12.521	1.418	-9.568	-392	3.979	50%		1.989
Square 42		24.969	270	-26.778	-415	-1.954	50%		-977
Tage Une Fois		50.753	101.057		-153.555	-1.745	51%	16.278	15.388
Totaal	**0**	**608.608**	**119.543**	**-412.660**	**-203.825**	**111.666**		**13.114**	**68.928**
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode									**77.357**
Overgedragen deelnemingen in mindering van de vorderingen									**-8.429**

EUR duizenden

2025	Bedrijfsresultaat	Financieel resultaat	Belastingen op het resultaat	Resultaat na belasting	Groepsaandeel	Aanpassingen na verwerking door derden	Aandeel in de nettowinst
Immoange	-9	-358	0	-367	50%		-184
Victor Estates	-10	-445	0	-455	50%		-228
Victor Properties	-10	-28	0	-38	50%		-19
Victor Bara	-9	-194	0	-203	50%		-102
Victor Spaak	-9	-343	0	-352	50%		-176
CCN Development	-3.166	-970	0	-4.136	50%		-2.068
CCN Housing B1	-303	-242	0	-545	50%		-272
CCN Housing B2	-187	-109	0	-296	50%		-148
CCN Office A1	-371	-201	0	-572	50%		-286
CCN Office C-D	-1.641	-887	0	-2.528	50%		-1.264
Cloche d'Or Development	518	589	-12	1.095	50%		548
Ten Brinke Mybond Verheeskade	-87	-354	0	-441	50%		-221
Laakhaven Verheeskade II	390	-1.145	-388	-1.143	50%		-572
Lankelz Foncier	-37	-4.266	-32	-4.335	50%		-2.168
Square 48	-31	-9	-5	-45	50%		-23
Square 42	-7	-1.398	-5	-1.410	50%		-705
Tage Une Fois	41.982	-443	-9.385	32.154	51%	-14.863	1.536
Oriente Une Fois	-46	-754	13	-787	30%		-236
Aandeel in de nettowinst							**-6.585**

EUR duizenden

2024	Bedrijfsresultaat	Financieel resultaat	Belastingen op het resultaat	Resultaat na belasting	Groepsaandeel	Aanpassingen na verwerking door derden	Aandeel in de nettowinst
Immoange	-9	-357		-366	50%		-183
Victor Estates	-9	-590		-599	50%		-300
Victor Properties	-12	-36		-48	50%		-24
Victor Bara	-9	-256		-265	50%		-133
Victor Spaak	-9	-454		-463	50%		-232
CCN Development	-1.340	-1.839		-3.179	50%		-1.590
CCN Housing B1	-443	-234		-677	50%		-339
CCN Housing B2	-271	-105		-376	50%		-188
CCN Office A1	-539	-193		-732	50%		-366
CCN Office C-D	-2.386	-838		-3.224	50%		-1.612
Cloche d'Or Development	868	680	-18	1.530	50%		764
Ten Brinke Mybond Verheeskade		-347		-347	50%		-174
Laakhaven Verheeskade II	617	-1.115		-498	50%		-249
Lankelz Foncier	-97	-5.476	-32	-5.605	50%		-2.803
Square 48	-35		-16	-51	50%		-26
Square 42	-20	-1.429	-21	-1.470	50%		-735
Tage Une Fois	1.459	14	-2.613	-1.140	51%	16.278	15.697
Aandeel in de nettowinst							**7.511**

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 14 - Verbonden partijen

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen
De relaties tussen Atenor NV en haar dochterondernemingen worden gedetailleerd beschreven in toelichting 24 betreffende de structuur van de Groep. Zie ook toelichtingen 13 en 16 betreffende de activiteiten in verband met Deelnemingen gewaardeerd volgens de «equity»-methode.

Relaties met de belangrijkste leidinggevenden
De vergoeding die de gedelegeerd bestuurder direct of indirect ontvangt, wordt globaal bepaald voor de rol die hij vervult in de raad van bestuur en direct of indirect in de vennootschap en haar dochterondernemingen. Totaal vergoeding, zowel het vaste als het variabele deel, van de gedelegeerd bestuurder wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité op basis van de prestaties van de vennootschap en van de gedelegeerd bestuurder.

Het bedrag van de bezoldigingen en andere voordelen die direct of indirect zijn toegekend voor het boekjaar 2025, bedraagt 774.398,99 euro en kan als volgt worden uitgesplitst (kosten voor de vennootschap):

- **basisvergoeding**: 774.398,99 euro
- **variabele vergoeding:** er is geen variabele vergoeding
- **bijdragen aan een pensioenregeling:** er zijn geen bijdragen aan de pensioenregeling
- **andere voordelen:** er zijn geen andere voordelen.

Wat de vergoeding in de vorm van aandelenopties betreft, heeft Stéphan Sonneville SA (1) 60 Atenor Group Participations-opties uitgeoefend die in 2021 zijn toegekend en aanvaard, de winst die Stéphan Sonneville SA verschuldigd is met betrekking tot de uitoefening van deze 26 opties bedraagt 279.187,80 euro, (2) geen opties op aandelen Atenor Long Term Growth uitgeoefend en (3) geen aandelenopties verworven.

Zie ook het remuneratierapport van de Corporate Governance Statement (zie pagina 105).

Het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 25 april 2025.

Tijdens het boekjaar werden aan de bestuurders geen kredieten, voorschotten of opties toegekend.

Relaties met verbonden partijen
Atenor NV bezat samen met enkele van haar dochterondernemingen (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA en Atenor Luxembourg SA) 100% van de aandelen van de Portugese vennootschap Oriente une fois - Investimentos Imobiliários SA, eigenaar van een terrein van ongeveer 4.000 m² in Lissabon (Portugal). In het kader van de ontwikkeling van dit project heeft de Atenor-groep de mogelijkheid onderzocht om investeerders aan te trekken die extra financiële middelen zouden inbrengen. Dit voorstel wekte de interesse van de investeerders 3D NV [(1)] en Midelco NV [(2)]. 3D en Midelco hebben

respectievelijk 45 en 25% van de aandelen van Oriente verworven tegen hun nominale waarde van € 6,00, wat neerkomt op een totale aankoopprijs van € 210.000.

Ze hebben ook de voorschotten van de aandeelhouders pro rata overgenomen, waardoor ze € 7,6 miljoen aan liquide middelen hebben ingebracht. Na deze overdracht bezit Atenor NV 30% en registreert het dit project volgens de equity-methode vanaf 1 mei 2025. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de persberichten die op 30 april 2025 zijn gepubliceerd.

Er hebben zich geen andere belangrijke wijzigingen voorgedaan met betrekking tot de verbonden partijen.

1 Naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Onafhankelijkheidslaan 17-18, 9000 Gent (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0448.341.027 (RLE Gent, afdeling Gent) (“3D”)

2 Naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Doorniksewijk 49, 8500 Kortrijk (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0430.555.581 (RLE Gent, afdeling Kortrijk) (“Midelco”)



Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 15 – Voorraden

De "gebouwen bestemd voor verkoop" die zijn geclassificeerd als "Voorraden" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Verschillende gebouwen in portefeuille worden verhuurd in afwachting van hun herontwikkeling of overdrachten, waarvan voornamelijk Olympia A (Boedapest) en @Expo (Boekarest).
In de loop van 2025 werd de post "Voorraden" ("Vastgoed bestemd voor verkoop") voornamelijk beïnvloed door:

- de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox, Realex (Brussel), de betaling van het terrein Oriente (Lissabon) en de start van de bouw van het project Campo Grande (Lissabon), voor een bedrag van + 59,3 miljoen euro op een totaal van + 74,5 miljoen euro;
- de verkoop van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen van de projecten Lake 11 Home&Park, UP-site en City Dox, voor een bedrag van - 134,9 miljoen euro (op een totaal van -137,5 miljoen euro).
- de uittreding uit de consolidatiekring van de projecten Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet I (Boedapest), verkocht in een "share deal", en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalbedrag van - 161,7 miljoen euro.

De omrekeningsverschillen in verband met de projecten in Centraal-Europa hebben een opwaarts effect op de voorraden van 3,0 miljoen euro, wat ook een evenredig effect heeft op de geconsolideerde reserves.

De in 2025 geboekte waardeverminderingen op voorraden (-41 miljoen euro) hebben voornamelijk betrekking op de laatste kantoorprojecten in Centraal-Europa in de portefeuille (-35,4 miljoen euro).

In het kader van de uitvoering van het strategisch plan 2025-2027 is de Groep in 2025 namelijk begonnen met het afstoten van haar activa in Centraal-Europa, een markt

EUR Duizenden

	2025	2024
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	**822.508**	**993.273**
Gekapitaliseerde uitgaven	74.500	137.865
Overdrachten tijdens het boekjaar	-137.461	-274.371
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-161.706	
Overboeking van/naar de rubriek 'Voorraden'	-1.089	
Leningskosten (IAS 23)	4.144	10.533
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen	2.982	-8.317
Geboekte waardecorrecties	-41.058	-36.557
Teruggenomen waardecorrecties		82
Bewegingen tijdens de periode	**-259.688**	**-170.765**
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	**562.820**	**822.508**
Boekwaarde van de in pand gegeven voorraden (beperkt tot de toegekende leningen)	313.312	261.904

die op termijn winstgevend is, maar op korte termijn onvoldoende liquiditeit biedt voor een projectontwikkelaar.

Deze strategische heroriëntatie is er dus op gericht de middelen te concentreren op meer liquide markten, herinvestering in activa die op kortere termijn waarde genereren mogelijk te maken en de kasstroom te optimaliseren met het oog op de komende financiële vervaldata.

Eind 2025 hebben zich kansen voorgedaan om deze desinvesteringen te versnellen, en daar is gebruik van gemaakt. In overeenstemming met deze beslissingen om de verkopen te versnellen, heeft de Groep op 31 december 2025 bijzondere waardeverminderingen opgenomen. Deze waardeverminderingen vloeien voort uit de aanpassing van het oorspronkelijke tijdschema voor de realisatie, waartoe is besloten door de versnelling van de desinvesteringsstrategie. Interne analyses wijzen uit dat, in de veronderstelling dat de activa volgens het oorspronkelijke ontwikkelings- of verkoopschema zouden worden aangehouden, er geen objectieve aanwijzingen voor een waardevermindering waren die een voorafgaande bijzondere waardevermindering rechtvaardigden.

Waardering van de voorraad

Het management voert regelmatig een grondige evaluatie uit van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de waardering van de voorraden, in overeenstemming met de vereisten van de IFRS-normen.

Residentiële projecten vertegenwoordigen ongeveer 58% van de totale waarde van de voorraden. Hun waardering is gebaseerd op marktfundamentals die worden gekenmerkt door een structureel tekort aan woningaanbod in de belangrijkste agglomeraties en een beperkte beschikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. De waarneembare marktgegevens blijven wijzen op veerkrachtige prijzen in deze segmenten, wat de relevantie van de in de haalbaarheidsstudies gehanteerde veronderstellingen ondersteunt.

Op de balansdatum zijn er geen objectieve aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering van deze categorie activa.

Kantoorprojecten, met inbegrip van reeds gebouwde projecten, vertegenwoordigen ongeveer 35% van de waarde van de voorraden. Voor deze activa wordt een specifieke theoretische gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse modelleert het effect van een hypothetische stijging van 0,5% van het rendement op geconsolideerde projecten in België, Frankrijk, Portugal, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

Projecten in Centraal-Europa zijn niet opgenomen, aangezien deze op 31 december 2025 zijn afgewaardeerd als gevolg van de strategische beslissing om de desinvestering ervan te versnellen. Als alle andere factoren gelijk blijven, zou het theoretische effect van een dergelijke gevoeligheid op de waarde van de voorraden 16 miljoen euro bedragen. Deze impact wordt louter ter illustratie weergegeven

en vormt geen aanwijzing voor een te boeken waardevermindering. Op dit moment zijn er geen indicaties van een bijkomende waardevermindering op de voorraden.

De voorraden worden onderverdeeld in de verschillende soorten die hieronder worden gedefinieerd in de boekhoudkundige principes onder punt 2.3:

	EUR Duizenden	
	2025	**2024**
Terreinen en gebouwen	238.235	350.073
Lopende projecten	109.362	176.272
Afgewerkte projecten	215.223	296.163
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	**562.820**	**822.508**

De belangrijkste veranderingen in de ontwikkelingsfase van de projecten kunnen als volgt worden verklaard:

- de verkoop van het Victor Hugo-project (Parijs) en de start van de werkzaamheden aan Campo Grande (Lissabon) verminderen het bedrag van de terreinen en gebouwen.
- de oplevering en verkoop van 228 van de 258 appartementen van het UP-site-project (Boekarest) als ook de verkoop van 208 van de 265 appartementen van het Lake 11 Home&Park-project (Boedapest) zorgen voor een daling van het aandeel lopende projecten.
- de verkoop van Bakerstreet I (Boedapest) en de waardevermindering op reeds opgeleverde kantoren in Centraal-Europa verminderen de waarde van voltooide projecten.

Toelichting 16 - Vlottende en vaste financiële activa

	2025				2024			
EUR Duizenden	**Overige financiële activa**	**Afgeleide instrumenten**	**Handels- en overige vorderingen**	**Kas en kasequivalenten**	**Overige financiële activa**	**Afgeleide instrumenten**	**Handels- en overige vorderingen**	**Kas en kasequivalenten**
Bewegingen van financiële activa								
Financiële vaste activa								
Openingssaldo	**107.278**	**0**	**5.226**	**0**	**132.421**		**0**	
Aankopen	**13.126**				**12.663**		**5.531**	
Terugbetalingen (-)	-65				-37.690			
Ingangen in de consolidatiekring	3.279							
overboeking naar andere rubrieken	-3.668		-5.627		-117			
Toename (afname) van het gedisconteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			354				-354	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen			47		1	0	49	
Eindsaldo	**119.950**		**0**		**107.278**		**5.226**	**0**
Reële waarde	**119.950**		**0**		**107.278**		**5.226**	
Financiële vlottende activa								
Openingssaldo	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**	**94**	**118**	**27.956**	**47.506**
Netto variaties			-3.674	-663	-49		150	11.678
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			-1.265	0				
overboeking naar andere rubrieken			5.543					
Waardeverminderingen (-)			-324		-45		-29	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen			170	788			-116	301
Overige toename (afname)						-118		
Eindsaldo	**0**	**0**	**28.411**	**59.610**	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**
Reële waarde	**0**	**0**	**28.411**	**59.610**	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**

I. Overige financiële activa

Bij gebrek aan een notering op een actieve markt worden de overige financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd indien hun reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald door middel van een andere waarderingstechniek. De overige financiële activa (€ 120,0 miljoen) bestaan voornamelijk uit leningen aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ 119,2 miljoen)

	2025			2024		
EUR Duizenden	**Leningen**	**Overige financiële activa**	**Totaal**	**Leningen**	**Overige financiële activa**	**Totaal**
Overige financiële activa						
Langlopend						
Openingssaldo	**106.494**	**784**	**107.278**	**131.539**	**882**	**132.421**
Beleggingen	13.125	1	13.126	12.621	42	12.663
Terugbetalingen (-)		-65	-65	-37.549	-141	-37.690
Ingangen in de consolidatiekring	3.279		3.279			0
overboeking naar andere rubrieken	-3.668		-3.668	-117		-117
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen			0		1	1
Eindsaldo	**119.230**	**720**	**119.950**	**106.494**	**784**	**107.278**
Reële waarde	119.230	720	119.950	106.494	784	107.278
Kortlopend						
Openingssaldo	**0**	**0**	**0**	**0**	**94**	**94**
Netto variaties			0		-49	-49
Waardeverminderingen (-)			0		-45	-45
Eindsaldo		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Reële waarde			**0**	**0**	**0**	**0**

De «Langlopende leningen» hebben betrekking op netto voorschotten die zijn toegekend aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, zonder contractuele vervaldatum (terugbetaling bij verkoop). De netto variatie tijdens het boekjaar is te verklaren door de toegekende voorschotten in 2025 (€ 13,1 miljoen), de overboeking naar deze rubriek van 30% van de vordering op Oriente UNE FOIS na de verkoop van 70% van de aandelen (€ 3,3 miljoen) en de herclassificatie tijdens het boekjaar van de negatieve waarden van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ -3,7 M). Zie ook Toelichting 13.



II. Klanten en overige vorderingen

De overboeking van -5,6 miljoen euro van de financiële vaste activa naar de financiële vlottende activa (zie eerste tabel van toelichting 16) komt overeen met het saldo van de vordering op de koper van het Lakeside-project (vervaldatum 30 juni 2026).

«Handels- en overige vorderingen» blijven stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar. Deze post omvat voornamelijk de handelsvorderingen van de Groep (€ 14,2 M), de BTW-vorderingen (€ 8,3 M) en diverse vorderingen (€ 5,4 M), die in daling zijn ten opzichte van 2024, voornamelijk als gevolg van de betaling van de laatste tranche in verband met de verkoop van NGY in 2021.

De «Handels- en overige vorderingen» worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde of tegen de reële waarde in geval van een variabele tegenprestatie voor het aanvullende bedrag, wat een goede weergave is van hun marktwaarde. De betalingstermijnen zijn voornamelijk afhankelijk van de voorwaarden die zijn overeengekomen bij de verkoop van belangrijke deelnemingen of activa. Bovendien zijn de gefactureerde huurgelden als voorschotten vooraf betaalbaar en zijn de voorschotfacturen voor appartementen in aanbouw betaalbaar binnen 30 dagen na factuurdatum.

De waardeverminderingen op handels- en overige vorderingen zijn gebaseerd op een individuele analyse en zijn over het algemeen niet significant in het licht van de bestaande garanties. Het risico van verwachte kredietverliezen wordt als zeer laag beschouwd. In de afgelopen vijf jaren hebben gevallen van wanbetaling door crediteuren geleid tot een verlies van 434 duizend euro op een totale omzet voor dezelfde periode van 767 miljoen euro, ofwel een ratio van 0,06%. De activa die in het kader van projectfinanciering in pand zijn gegeven, worden gedetailleerd beschreven in toelichting 23 «Rechten en verplichtingen».

	2025		2024	
EUR Duizenden	**Kort lopend**	**Lang lopend**	**Kort lopend**	**Lang lopend**
Klanten en overige vorderingen				
Klanten, brutobedrag	14.242	0	11.400	5.226
Waardecorrecties op kortlopende dubieuze vorderingen (-)	-478		-196	
Overige bruto vorderingen	5.395		10.040	
Waardecorrecties op overige kortlopende vorderingen (-)	0		-7	
Actuele belastingvorderingen	106		401	
BTW-vorderingen	8.285		6.307	
Voorschotten, lopende	861		16	
Totale handels- en overige vorderingen	**28.411**	**0**	**27.961**	**5.226**
Reële waarde	**28.411**	**0**	**27.961**	**5.226**

III. Kas en kasequivalenten

	EUR Duizenden	
	2025	**2024**
Kas en kasequivalenten		
Kortetermijndeposito's		884
Banksaldi	59.609	58.599
Kassaldi	1	2
Totaal kas en kasequivalenten	**59.610**	**59.485**
Reële waarde	**59.610**	**59.485**

IV. Vervaldatum van financiële activa

De financiële activa worden uitgesplitst in vlottende activa voor een bedrag van 88,0 miljoen euro en vaste activa voor een bedrag van 120,0 miljoen euro : (zie tabel rechts).

			2025	2024
EUR Duizenden	**Kortlopend**	**Langlopend**	**Kortlopend**	**Langlopend**
Financiële activa tegen reële waarde via winst of verlies				
Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	88.021	119.950	87.446	112.504
Totaal van de kortlopende en langlopende financiële activa	**88.021**	**119.950**	**87.446**	**112.504**

De belangrijkste financiële risico's kunnen als volgt worden samengevat:

- **Wisselkoersrisico**: door haar activiteiten is Atenor blootgesteld aan variaties in de wisselkoers van de forint (Hongarije), de zloty (Polen), de leu (Roemenië) en het Britse pond (Groot-Brittannië). De balansen van buitenlandse ondernemingen worden omgerekend in euro's tegen de officiële slotkoers aan het einde van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen het gemiddelde tarief van het boekjaar (zie onderstaande tabel). De omrekening van de financiële staten van de dochterondernemingen van de functionele valuta (lokale valuta) naar de consolidatievaluta leidt tot omrekeningsverschillen die worden opgenomen in het eigen vermogen.

Transacties in vreemde valuta worden bij de eerste opname in de functionele valuta geboekt tegen de wisselkoers op de transactiedatum. Aan het einde van het boekjaar worden monetaire activa en passiva omgerekend tegen de

slotkoers. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de herclassificaties van de intercompanyvoorschotten die deel uitmaken van de netto-investering in de dochteronderneming, die worden opgenomen in de andere elementen van het totaalresultaat. De Groep past hedge accounting toe volgens IFRS 9 (zie Toelichting 1 – Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving – paragraaf 2.5 – Financieringskosten).

De onderstaande tabel geeft de variaties in de wisselkoersen voor 2025/2024 weer.

	Slotkoers		Gemiddeld tarief	
Wisselkoers (€ 1 =)	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Hongaarse forint (HUF)	385,40	410,09	396,75	397,33
Roemeense leu (RON)	5,0985	4,9741	5,0461	4,9748
Poolse złoty (PLN)	4,2267	4,2730	4,2372	4,3042
Britse pond (GBP)	0,8731	0,8265	0,8567	0,8450

- **Krediet- en liquiditeitsrisico:** De beleggingen worden voornamelijk gedaan bij Belgische financiële instellingen, met name BNP Paribas Fortis, Belfius, ING en KBC. De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde.
- **Het risico van wanbetaling** door tegenpartijen (kopers) in het kader van de verkoop van woningen wordt beperkt door de betaling van voorschotten bij de ondertekening van de overeenkomst, waarmee de kopers zich verbinden tot aankoop. In het kader van de verkoop van kantoren, waarbij het doorgaans gaat om debiteuren van goede kwaliteit die door de markt worden erkend, is het risico van wanbetaling beperkt.
- Afgeleide instrumenten (**activa**) : Atenor gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor afdekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, waarbij waardeveranderingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden aangemerkt als 'Kasstroomafdekking', waarbij het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat als een effectieve afdekking wordt beschouwd, rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen onder de rubriek 'Andere elementen van het totaalresultaat'. Wat 'fair value hedge' betreft, worden de veranderingen in de reële waarde van de derivaten die zijn aangewezen en gekwalificeerd als reële-waardeafdekkingen, opgenomen in de resultatenrekening, evenals de veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico. Zie toelichting 20 voor meer details.

De reële waarde van de 'Financiële vlottende activa' (inclusief geldmiddelen) benadert de marktwaarde. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop wordt geschat op hun boekwaarde, rekening houdend met de evolutie van de activiteiten van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersovereenkomsten. Het bedrag ervan is zeer onbeduidend.

De reële waarde van 'Klanten en overige vorderingen' komt overeen met hun nominale waarde (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijzen van de goederen en andere activa die zijn overgedragen in de compromissen en notariële akten.

Gevoeligheidsanalyse
Gezien de aard van de financiële activa en hun korte looptijd is het niet nodig om een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, aangezien het effect van rentevariaties verwaarloosbaar is.



Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 17 - Overige vlottende en vaste activa

De niet-financiële activa bestaan uit voorschotten voor verzekeringen en commissies en gekregen producten, met een vermindering van 3,5 miljoen euro ten opzichte van het vorige boekjaar.

	2025		2024	
EUR Duizenden	**Kortlopend**	**Langlopend**	**Kortlopend**	**Langlopend**
Overige activa				
Over te dragen kosten	5.121		8.058	
Verkregen producten	65		652	0
Totaal overige activa	**5.186**	**0**	**8.710**	**0**
Reële waarde	5.186	0	8.710	0

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 18 - Uitgestelde belastingvorderingen en -schulden

Uitgestelde belastingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de statutaire en de geconsolideerde resultaten. Uitgestelde belastingschulden houden voornamelijk verband met de opname van opbrengsten op basis van de voortgang van projecten.

Uitgestelde belastingen en -verplichtingen worden gecompenseerd wanneer ze betrekking hebben op dezelfde juridische entiteit.
Zie ook toelichting 9 betreffende uitgestelde belastingen opgenomen in het resultaat.

Niet-opgenomen uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen of nog geen concrete vooruitzichten zijn op het behalen van een belastbare winst waarop deze aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend.

	2025		2024	
EUR Duizenden	**Kortlopend**	**Langlopend**	**Kortlopend**	**Langlopend**
Voorraad gebouwen bestemd voor verkoop	38.935		35.731	
Vorderingen				-749
Ontvangen voorschotten		-39.907		-35.472
Belastingverliezen	2.117		2.104	
Andere	376			93
Compensatie	-38.454	38.454	-35.034	35.034
Totale uitgestelde belastingen gerelateerd aan tijdelijke verschillen	**2.974**	**-1.453**	**2.801**	**-1.094**

EUR Duizenden	**2025**	**2024**
Totaal niet-erkende uitgestelde belastingen	50.779	49.500

De uitgestelde belastingen met betrekking tot overgedragen belastingverliezen en belastingkredieten van Atenor werden opgenomen ten belope van de geraamde toekomstige belastbare winsten.

De niet-opgenomen uitgestelde belastingvorderingen bedragen 50,8 miljoen euro. Uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot belastingverliezen van vastgoeddochterondernemingen in België of in het buitenland worden alleen opgenomen als er voldoende aanwijzingen zijn dat er in de nabije toekomst een belastbare basis zal zijn om ze te gebruiken.

EUR Duizenden

	Netto uitgestelde belastingactiva	Netto uitgestelde belastingverplichtingen	Totaal
op 01.01.2024	**2.041**	**-920**	**1.121**
Uitgestelde belastingkosten en -inkomsten opgenomen in de winst-en-verliesrekening	760	-174	586
op 31.12.2024	**2.801**	**-1.094**	**1.707**
op 01.01.2025	**2.801**	**-1.094**	**1.707**
Uitgestelde belastingkosten en -inkomsten opgenomen in de winst-en-verliesrekening	-173	-359	-532
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-30		-30
Wijzigingen in uitgestelde belastingen opgenomen in het eigen vermogen	376		376
op 31.12.2025	**2.974**	**-1.453**	**1.521**

EUR Duizenden

	2025	2024
Bedragen aan belastingverliezen en andere aftrekposten waarvoor geen uitgestelde belastingactiva zijn erkend:		
Vervalt eind 2025		1.075
Vervalt eind 2026	4.243	5.876
Vervalt eind 2027	5.430	7.216
Vervalt eind 2028	8.152	9.365
Vervalt eind 2029	10.511	13.298
Vervalt eind 2030	11.019	2.347
Vervalt eind 2031		7.043
Niet beperkt in de tijd	114.120	95.037
Totaal	**153.475**	**141.257**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 19 – Voorzieningen

Risico's in verband met verplichtingen jegens derden of lopende geschillen worden voorzien wanneer aan de voorwaarden voor erkenning van deze verplichtingen is voldaan.

De langlopende voorzieningen bedragen in totaal 1,1 miljoen euro. Ze hebben uitsluitend betrekking op het langlopende deel van de voorziening v en voor de inrichting van ruimtes die momenteel door Atenor Hungary worden gebruikt, teneinde deze op de huurmarkt te herwaarderen. Ze werden geactualiseerd, wat een winst van 0,2 miljoen euro opleverde.

De «kortlopende voorzieningen» bedragen in totaal 2,6 miljoen euro. Ze omvatten voornamelijk het kortlopende gedeelte van de voorziening voor de uitvoering van inrichtingswerken in ruimtes die momenteel door Atenor worden gebruikt, om deze op de huurmarkt te herwaarderen (€ 0,5 M), evenals 3 voorzieningen voor risico's van bijkomende werken in verband met verkochte gebouwen (€ 1,5 M).

Ten opzichte van 2024 is een verhoging van 1 miljoen euro doorgevoerd om de contractuele verplichtingen op basis van bijgewerkte hypothesen te dekken.

	Voorzieningen voor overige risico's en lasten	
EUR Duizenden	**2025**	**2024**
Voorzieningen (kortlopend en langlopend)		
Voorzieningen, openingsbalans	**2.456**	**670**
Nieuwe voorzieningen	1.225	1.608
Toename (afname) van bestaande voorzieningen	1.013	101
Gebruikte bedragen (-)	-401	
In mindering gebrachte bedragen (-)	-396	
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen	78	-27
Toename (afname) van het gedisconteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet	-235	104
Voorzieningen, eindsaldo	**3.740**	**2.456**
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	**1.103**	**898**
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	**2.637**	**1.558**

Toelichting 20 - Kortlopende en langlopende financiële passiva

EUR Duizenden	Kortlopend	Langlopend						Totaal kortlopend en langlopend	Reële waarde*
2025	**≤ 1 jaar**	**1 tot 2 jaar**	**2 tot 3 jaar**	**3 tot 4 jaar**	**4 tot 5 jaar**	**> 5 jaar**	**Totaal**		
Afgeleide instrumenten	**-**	**1.229**					**1.229**	**1.229**	**1.229**
Financiële schulden									
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	820	668	494	164	32	4.421	5.779	**6.599**	6.599
Kredietinstellingen	157.393	123.278	29.923	1.397	2.203	22.751	179.552	**336.945**	265.822
Obligatieleningen	65.000	75.000	55.000				130.000	**195.000**	189.744
Overige leningen	32.250	5.000					5.000	**37.250**	36.970
Niet-vervallen interesten en geamortiseerde kosten	5.854	-235	-216	-85	-38	-32	-606	**5.248**	5.248
Totaal van de financiële schulden per vervaldatum	**261.318**	**203.711**	**85.201**	**1.475**	**2.197**	**27.140**	**319.725**	**581.042**	**504.383**
Actuele belastingschulden	12.902						0	**12.902**	12.902
Handelsschulden	35.053						0	**35.053**	35.053
BTW-schulden	567						0	**567**	567
Sociale schulden, incl. schulden tegenover personeel	425						0	**425**	425
Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen	1.851	1.435					1.435	**3.286**	3.286
Overige schulden	5.188	1.065					1.065	**6.253**	6.253
Overige financiële verplichtingen		242					242	**242**	242
Totaal van de overige financiële verplichtingen per vervaldatum	**43.084**	**2.742**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.742**	**45.826**	**58.728**

(*) Reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:
- Als hun looptijd kort is, wordt de reële waarde verondersteld gelijk te zijn aan de afgeschreven kostprijs.
- Voor langlopende schulden met vaste of variabele rentevoet, door de toekomstige rentestromen en kapitaalaflossingen te verdisconteren tegen de Slotkoers.
- Voor beursgenoteerde obligaties op basis van de koers bij afsluiting

EUR Duizenden	Kortlopend			Langlopend				Totaal kortlopend en langlopend	Reële waarde*
2024	**≤ 1 jaar**	**1 tot 2 jaar**	**2 tot 3 jaar**	**3 tot 4 jaar**	**4 tot 5 jaar**	**> 5 jaar**	**Totaal**		
Afgeleide instrumenten	**98**		**1.222**		**956**		**2.178**	**2.276**	**2.276**
Financiële schulden									
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	766	755	568	378	51	4.449	6.201	**6.967**	6.967
Kredietinstellingen	219.823	38.198	82.897	2.188	33.465	15.567	172.315	**392.138**	387.334
Obligatieleningen	65.000	65.000	75.000	55.000			195.000	**260.000**	241.737
Overige leningen	49.300	3.000	5.000				8.000	**57.300**	56.646
Niet-vervallen interesten en geamortiseerde kosten	7.862	-95	-30	-9			-134	**7.728**	7.728
Totaal van de financiële schulden per vervaldatum	**342.751**	**106.858**	**163.435**	**57.557**	**33.516**	**20.016**	**381.382**	**724.133**	**700.412**
Actuele belastingschulden	12.945						0	**12.495**	12.495
Handelsschulden	29.647						0	**29.647**	29.647
BTW-schulden	18.187						0	**18.187**	18.187
Sociale schulden, incl. schulden tegenover personeel	405						0	**405**	405
Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen	5.243	331					331	**5.574**	5.574
Overige schulden	16.396	1.000					1.000	**17.396**	17.396
Overige financiële verplichtingen		1.211					1.211	**1.211**	1.211
Totaal van de overige financiële verplichtingen per vervaldatum	**82.373**	**2.542**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.542**	**84.915**	**84.915**

(*) Reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:
- Als hun looptijd kort is, wordt de reële waarde verondersteld gelijk te zijn aan de afgeschreven kostprijs.
- Voor langlopende schulden met vaste of variabele rentevoet, door de toekomstige rentestromen en kapitaalaflossingen te verdisconteren tegen de Slotkoers.
- Voor beursgenoteerde obligaties op basis van de koers bij afsluiting

Schuldenbeleid en financiële risico's

De schuldenlast van de Groep bestaat uit directe financiering van de moedermaatschappij en, in voorkomend geval, financiering op het niveau van haar dochterondernemingen.

De Groep financiert zich bij verschillende vooraanstaande internationale bankpartners. Zij onderhoudt met hen een sterke en langdurige relatie, waardoor zij in de financieringsbehoeften van de Groep kan voorzien.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma van kortlopend, middellang en langlopend commercial paper (CP/MTN) aan te gaan en Belfius Bank te belasten met de commercialisering ervan bij particuliere en publieke institutionele beleggers. Sinds 2016 heeft de Groep haar financieringsbronnen verder gediversifieerd door in totaal zeven emissies (4 in 2016 voor een totaalbedrag van € 86,1 miljoen en 3 in 2018 voor een totaalbedrag van € 14,5 miljoen) op middellange en lange termijn te plaatsen in het kader van haar European Medium Term Notes (EMTN)-programma. In april 2019 heeft Atenor twee obligatieleningen met een looptijd van 4 en 6 jaar uitgegeven voor particuliere beleggers en gekwalificeerde beleggers (€ 20 M en € 40 M). In oktober 2020 heeft Atenor opnieuw twee obligatieleningen met een looptijd van 4 en 6 jaar uitgegeven voor particuliere beleggers en gekwalificeerde beleggers (€ 35 M en € 65 M). In maart 2021 heeft Atenor zijn eerste «Green Retail Bond» uitgegeven in twee tranches (met een looptijd van 4 en 6 jaar) voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. Atenor zette zijn beleid voort om zijn financieringsbronnen te diversifiëren door in oktober 2021 twee programma's op te zetten voor de uitgifte van verhandelbare kortlopende en middellanglopende effecten (NEU CP en Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN) met een maximumbedrag van respectievelijk 200 en 100 miljoen euro, die bij de Banque de France zijn geregistreerd. In maart 2022 heeft Atenor met succes zijn tweede Green Retail Bond uitgegeven voor een bedrag van 55 miljoen euro met een looptijd van 6 jaar.
De vervroegde afsluiting van deze uitgifte toonde aan hoezeer de financiële markten op dat moment op zoek waren naar geloofwaardige duurzame beleggingen. De stijging van de rentevoeten in de loop van de jaren 2022 en 2023 heeft financiële beleggers geleidelijk aan uit de vastgoedsector verdreven. Als reactie op deze ontwikkeling heeft Atenor de financiering van zijn activiteiten verschoven naar projectfinanciering (project financing) in plaats van directe financiering op de financiële markten (corporate financing).

Over het algemeen sluiten Atenor en zijn dochterondernemingen de nodige financieringen af om de bouw van vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de gehele bouwperiode te dekken, zodat de commercialisering binnen een redelijke termijn, doorgaans een jaar, na voltooiing van de werkzaamheden kan worden gepland. In het kader van deze financieringen worden

de activa in aanbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van Atenor doorgaans in pand gegeven ten gunste van de kredietinstellingen die de leningen verstrekken. Wanneer de verkoopvooruitzichten gunstig lijken en voldoende speelruimte bieden voor de waardering van het project, kan Atenor besluiten om zijn projecten of de dochterondernemingen die projecten ontwikkelen rechtstreeks te financieren.

In 2025 werd de Groep geconfronteerd met 5 belangrijke terugbetalingstermijnen (€ 5 miljoen aan MTN's uitgegeven in 2020, € 10 miljoen aan EMTN's uitgegeven in 2018, € 25 M aan groene obligaties uitgegeven in 2021, € 40 M aan obligaties uitgegeven in 2019 en € 2,5 M aan Green EMTN's uitgegeven in 2022) en zette zijn strategie van schuldvermindering voort.

Renterisico

De financiering van de Groep en de financiering van projecten via dochterondernemingen van de Groep gebeurt voornamelijk op basis van korte rentevoeten, Euribor van 1 tot 12 maanden, met uitzondering van obligaties die voor een langere periode tegen een vaste rentevoet worden uitgegeven. Wanneer er voor langere looptijden (van 2 tot 5 jaar) wordt opgenomen, sluit de Groep voorschotten af tegen een vaste of variabele rente, vergezeld van een swap die de variabele rente omzet in een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van projecten staan de banken opnames toe van 1 tot 12 maanden gedurende de looptijd van de financiering die gekoppeld is aan de bouwduur. In dit kader en rekening houdend met de voor elk project opgestelde begrotingen, fluctueren de financiële kosten aanzienlijk naargelang de structurering van de transacties, maar deze vertegenwoordigen doorgaans niet meer dan 10% van de totale begroting van het project. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor sterke variaties in de korte rente redelijk onder controle gedurende de gemiddelde looptijd van een kantoor- of woonproject. Als gevolg van de verkrapping van het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank in 2023 bereikte de 3-maands Euribor (een kortlopende rente die vaak wordt gebruikt voor bankfinancieringen) in november 2023 een plafond van 4%, om vervolgens eind 2024 weer in daling te gaan tot 2,7% en eind 2025 verder in daling te gaan tot 2%. Als gevolg van de sterke volatiliteit van de korte rente en een omgekeerde rentecurve (lange rente < korte rente) tot 2024, hebben de banken meer renteafdekkingen op kredieten aangevraagd. In 2025 is deze omkering verdwenen en is de rentecurve genormaliseerd.

Daartoe heeft de Groep in 2024 de invoering van renteafdekkingen voortgezet om zich te beschermen tegen aanhoudende economische onzekerheden. Deze renteafdekkingen omvatten een collar van 75 miljoen euro (Natixis/2024) en 32,5 miljoen euro (KBC/2025) voor Atenor NV en verschillende instrumenten voor specifieke projecten, zoals IRS en CAP, om zich te beschermen tegen economische onzekerheden.

Gevoeligheidsanalyse bij variatie in de rentetarieven

Financiële schulden met vaste en variabele rente op 31 december 2025 bedragen respectievelijk 216,4 en 352,8 miljoen euro. In de veronderstelling dat deze niveaus relatief constant zouden blijven en representatief zouden zijn voor de gemiddelde niveaus over het jaar 2026, zou een verhoging van de 3-maands Euribor met 50 basispunten over 12 maanden een bijkomende rentelast van 1,8 miljoen euro op de financiële schulden met variabele rente opleveren. Deze impact zal in de resultatenrekening lager uitvallen gezien de activering van financiële kosten voor projecten waarvoor bouwvergunningen zijn verkregen en uitgevoerd.

Afgeleide instrumenten (passief)

Atenor gebruikt uitsluitend afgeleide financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde van niveau 2, waarbij waardeveranderingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden aangemerkt als 'kasstroomafdekking', waarbij het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat als een effectieve afdekking wordt beschouwd, rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen onder de rubriek 'andere elementen van het totaalresultaat'. Wat 'fair value hedge' betreft, worden de veranderingen in de reële waarde van de aangewezen en gekwalificeerde derivaten als reële-waardeafdekkingen opgenomen in de resultatenrekening, evenals de veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico.

Zie het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen op pagina 142.

I. Financiële schulden

EUR Duizenden			
2025	**Kortlopend**	**Langlopend**	**Totaal**
Financiële schulden	**≤ 1 jaar**	**Meer dan 1 jaar**	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2024	**342.751**	**381.382**	**724.133**
Bewegingen van de periode			
Nieuwe leningen	35.241	71.249	106.490
Terugbetalingen van leningen	-121.740	-37.768	-159.508
Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	48	446	495
Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-862		-862
Uitgangen van de consolidatiekring	-560	-77.599	-78.159
Variaties als gevolg v an wisselkoersschommelingen	438	900	1.338
Overdracht kortlopend/langlopend	8.008	-18.911	-10.903
Variatie van toe te rekenen interesten	-2.007		-2.007
Andere		27	27
Op 31.12.2025	**261.318**	**319.726**	**581.044**

EUR Duizenden			
2024	**Kortlopend**	**Langlopend**	**Totaal**
Financiële schulden	**≤ 1 jaar**	**Meer dan 1 jaar**	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2023	**414.201**	**450.808**	**865.009**
Bewegingen van de periode			
Nieuwe leningen	24.624	116.018	140.642
Terugbetalingen van leningen	-271.839	-6.514	-278.353
Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	33	496	529
Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-708		-708
Variaties als gevolg van wisselkoersschommelingen	-34	-448	-482
Overdracht kortlopend/langlopend	179.072	-179.072	0
Variatie van toe te rekenen interesten	-2.604		-2.604
Andere	6	94	100
Op 31.12.2024	**342.751**	**381.382**	**724.133**

Op 31 december 2025 bedraagt de schuld van de Groep 581,0 miljoen euro, tegenover 724,1 miljoen euro eind 2024, wat neerkomt op een vermindering van 143,1 miljoen euro.

De nieuwe leningen van het boekjaar omvatten met name:
- De verhoging van het Nysdam-krediet met 7,5 miljoen euro
- Een verhoging van het Realex-krediet met 5,0 miljoen euro
- Een verhoging van het Olympia A-krediet met 9,7 miljoen euro
- Een nieuwe lening van 6,0 miljoen euro voor het Bakerstreet II.II-project
- Een nieuwe lening van 4,9 miljoen euro voor het project Lake11 fase II
- De opname van een kaskrediet van 15,0 miljoen euro
- De extra opname van 24,0 miljoen euro aan bedrijfskredieten

De terugbetalingen hebben voornamelijk betrekking op:
- Het afnemen van de uitstaande som van CP met 2,5 miljoen euro
- De kredieten UP-site (€ 25 M) en Lake11 (€ 36 M) na de oplevering en verkoop van meer dan 400 appartementen;
- Twee obligatieleningen van 65 miljoen euro, een Green EMTN van 2,5 miljoen euro, een EMTN van 10 miljoen euro en een MTN van 5 miljoen euro.

Wijzigingen van de consolidatiekring hebben voornamelijk betrekking op:
- De kredieten Bakerstreet I (€ 36,5 M) en Victor Hugo (€ 45 M) na de uitgangen van de consolidatiekring voor de twee verkochte bedrijven die de projecten uitvoerden.

De «langlopende rentedragende verplichtingen» bedragen in totaal 319,7 miljoen euro (na aftrek van kosten) op 31 december 2025. Ze omvatten twee tranches van retailobligaties uitgegeven in 2021 (€ 75 M) en in 2022 (€ 55 M), twee EMTN's afgesloten in 2021 (€ 5 M), de langlopende vervaldata van het krediet van HEXATEN (€ 7,5 M), Beaulieu (€ 18,9 M), Olympia A (€ 18,2 M), Alizé (€ 87 M), U'Man (€ 16 M), Fort 7 (€ 15,4 M), Bakerstreet II (€ 6 M), Campo Grande (€ 1 M) en @Expo (€ 9,7 M), evenals langlopende huurschulden ten bedrage van € 5,8 M.

De «kortlopende rentedragende schulden» bedragen 261,3 miljoen euro op 31 december 2025, tegenover 342,7 miljoen euro eind 2024. Ze omvatten de kredieten met betrekking tot de projecten Highline & SOAP HOUSE (€ 7,4 miljoen), City Dox (€ 9,9 M), Realex (€ 30 M), Nysdam (€ 11,4 M), Lake11 fase II (€ 4,9 M), een Obligatielening van 65 miljoen euro die in 2026 vervalt, de uitstaande CP, NEU CP, EMTN en MTN die binnen het jaar vervallen (€ 32,2 M), bedrijfskredieten (€ 92 M), de vervaldata in 2026 van LT-kredieten voor 1,1 miljoen euro en huurschulden (€ 0,8 M), evenals niet-vervallen rente (€ 5,8 M).

Acht vastgoedhuurcontracten vallen onder IFRS 16. In 2025 heeft de dochteronderneming Atenor Polen een huurovereenkomst met een looptijd van 5 jaar afgesloten

voor haar kantoren. Daarnaast werden in 2025 drie leaseovereenkomsten voor elektrische voertuigen afgesloten. De initiële leaseschulden van deze nieuwe overeenkomsten (€ 0,5 M) werden berekend door de toekomstige betalingen van de overeenkomsten te verdisconteren tegen een rentevoet van 5,10%. De terugbetalingen voor het jaar bedragen in totaal 0,9 miljoen euro. Dit bedrag is opgenomen in de post «terugbetalingen van leningen» van het geconsolideerde kasstroomoverzicht op pagina 140.

De financiële verplichtingen die zijn geclassificeerd als 'Overige leningen' (€ 52,7 miljoen) hebben betrekking op zowel de obligatie-uitgiften in het kader van het EMTN-programma als de 'Commercial Papers' en 'Medium Term Notes' die door Atenor NV zijn aangegaan in het kader van haar CP/MTN-programma en een onderhandse plaatsing van € 15,4 miljoen via de vennootschap Brookfort (Polen).

De boekwaarde van de financiële schulden komt overeen met hun nominale waarde, gecorrigeerd voor de kosten en commissies voor het afsluiten van deze kredieten en de aanpassing in verband met de waardering van de afgeleide instrumenten. Sommige door de Groep aangegane kredieten hebben de vorm van een kredietlijn of een roll-overkrediet. Eind 2025 is het bedrag van de bedrijfskredietlijnen voor 92,5 miljoen euro gebruikt. Wat de leningen voor projecten betreft, gaat het voor 143,3 miljoen euro om leningen met verhaal (corporate guarantee) van Atenor NV en voor 193,6 miljoen euro om leningen zonder verhaal.

Analyse van de gevoeligheid voor variatie in de wisselkoers:

De dochterondernemingen Nör Real Estate (Roemenië) en Hungaria Greens (Hongarije) hebben bankkredieten in euro aangegaan. Deze kredieten, die aanvankelijk werden geboekt tegen de wisselkoers op de transactiedatum, worden omgerekend tegen de Slotkoers op 31 december. Deze schulden bedragen in totaal 29 miljoen euro, ofwel 5% van de totale schuld. Een hypothetische gelijktijdige variatie van de twee valuta's met ±3% zou leiden tot omrekeningsverschillen van ongeveer ± 0,9 miljoen euro.

Atenor is van plan om de uitgegeven Obligatieleningen, MTN's en EMTN's op hun vervaldag terug te betalen.

Rentebetalingsschema

Rekening houdend met de schuld op 31 december 2025 ziet het rentetijdschema er als volgt uit:

EUR Duizenden

Verschuldigd in de periode tussen	Tot 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	276	252	233	223	215	219	1.418
Kredietinstellingen	15.555	6.086	2.152	1.219	1.147	3.048	29.207
Obligatieleningen	7.211	3.098	662				10.971
Overige leningen	183	18					201
Totaal	**23.225**	**9.454**	**3.047**	**1.442**	**1.362**	**3.267**	**41.797**

		Nominale waarde in EUR	
		2025	**2024**
Obligatieleningen			
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025		40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 23.10.2026	65.000.000	65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19.03.2021 tot 19.03.2025		25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19.03.2021 tot 19.03.2027	75.000.000	75.000.000
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - uitgifte aan 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028	55.000.000	55.000.000
Totaal obligatieleningen		**195.000.000**	**260.000.000**
Kredietinstellingen			
Atenor	Corporate 1	77.550.000	156.597.540
	Corporate 2	15.000.000	
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	18.875.000	12.025.000
	City Dox (via Immmobilière de la Petite Île)	9.942.400	9.942.400
	Realex (via Leaselex)	30.000.000	25.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000	18.900.000
	Highline & Soap House (via Highline)	7.406.613	7.406.613
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)		45.000.000
	Alizé (via BDS une Fois)	87.000.000	
	U'Man (via BDS deux Fois)	16.000.000	
	Campo Grande (via Tage deux Fois)	956.882	
	UP-site (via NÖR Residential Solutions)		24.999.999
	@Expo (via NÖR Real Estate)	10.235.840	10.764.170
	Olympia A (via Hungaria Greens)	18.758.709	9.089.505
	Lake 11 (via Lake Greens)		35.912.630
	Lake 11 (via Como Greens & Garda Greens)	4.919.987	
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)		36.500.013
	Bakerstreet II (via City Tower)	6.000.007	
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		**321.545.439**	**392.137.871**

			Nominale waarde in EUR	
			2025	**2024**
Overige leningen				
CP	2025			30.800.000
	2026		28.250.000	
NEU CP	2025			1.000.000
	2026		1.000.000	
MTN	2025			5.000.000
	2026		500.000	500.000
EMTN	2025			10.000.000
	2026		2.500.000	2.500.000
	2027		5.000.000	5.000.000
Green EMTN	2025		0	2.500.000
Private plaatsing (Fort 7 via Brookfort)	2028		15.400.000	0
Total overige leningen			**52.650.000**	**57.300.000**
Leaseverplichtingen (IFRS 16)				
Atenor			266.320	243.239
Atenor Luxembourg			250.719	404.754
Atenor France			66.657	149.018
Atenor Deutschland			26.022	64.470
Atenor Poland			371.923	
Atenor Hungary			1.054.572	1.420.414
Atenor Portugal			230.220	252.723
Atenor Romania			13.155	112.374
Fleethouse			4.319.569	4.319.717
Totaal leaseverplichtingen			**6.599.157**	**6.966.708**
Totaal niet-vervallen rente en geamortiseerde kosten			**5.248.768**	**7.728.021**
Totaal financiële schulden			**581.043.364**	**724.132.601**
		Groene financieringen:	305.361.730	371.925.826
			58,6%	56,0%

II. Overige financiële verplichtingen
De «overige financiële verplichtingen» bedragen 45,8 miljoen euro op 31 december 2025, tegenover 72,4 miljoen euro op 31 december 2024.

De 'overige kortlopende passiva' bedragen 43,1 miljoen euro op 31 december 2025, tegenover 69,9 miljoen euro in 2024.

Ze bestaan voornamelijk uit handelsschulden (€ 35 miljoen), verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen (€ 1,8 miljoen) en overige schulden (€ 5,2 miljoen). De variatie in deze post is met name te verklaren door (a) de verhoging van de handelsschulden (€ + 5,3 miljoen) verdeeld over alle dochterondernemingen, met name ten opzichte van onderzoeks- en bouwbedrijven, (b) de vermindering van de BTW-schulden (€ - 17,6 miljoen), voornamelijk als gevolg van de verkoop in december 2024 van het Lakeside-project, dat onderworpen was aan btw, (c) de vermindering van de overige schulden (€ -11,1 miljoen), voornamelijk als gevolg van de vereffening van een rekening-courant met een vennootschap van de Groep die volgens de equity-methode wordt gewaardeerd.

De " Handelsschulden en overige kortlopende schulden " hebben een looptijd tot 2025. Ze worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering is van hun reële waarde.

Zie ook toelichting 2 over risicobeheer.

De «overige langlopende verplichtingen» bedragen in totaal 2,7 miljoen euro op 31 december 2025. Ze omvatten ontvangen huurgaranties (€ 0,2 miljoen), diverse schulden (€ 1 miljoen) en het langlopende deel van de verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen (€ 1,4 miljoen).

Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen vertegenwoordigen de commerciële verplichtingen (rendementsgarantie, huurgarantie, huurvoorzieningen) ten opzichte van kopers van onroerend goed. De reële waarde van de handelsschulden en andere schulden wordt geacht gelijk te zijn aan de respectieve boekwaarde van deze instrumenten vanwege hun korte looptijd.

De waardering van de financiële passiva kan als volgt worden samengevat:

EUR Duizenden

	2025	**2024**
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde via het overige resultaat	1.229	2.276
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	626.868	809.048
Totaal	**628.098**	**811.324**

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 21 - Voorwaardelijke activa en verplichtingen

Op 31 december 2025 heeft Atenor geen voorwaardelijke verplichtingen of geschillen die een significante financiële impact kunnen hebben. Op 31 december 2025 bestaan er voorwaardelijke activa in verband met de terugvordering van onroerende voorheffingen en belastingen. Deze voorheffingen en belastingen kunnen in latere boekjaren mogelijk geheel of gedeeltelijk worden teruggevorderd.

Ter herinnering: op 31 december 2024 had Atenor geen voorwaardelijke verplichtingen of geschillen die een significante financiële impact zouden kunnen hebben.



Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 22 - Gebeurtenissen na balansdatum

Begin maart 2026 kondigde Atenor de verkoop aan van de aandelen van de Roemeense vennootschap NÖR Real Estate, eigenaar van het gebouw @Expo (57.666 m²) in Boekarest. Met deze transactie realiseert Atenor een bijkomende en significante vermindering van haar netto financiële schuld ten belope van 52 miljoen euro. De negatieve impact van deze verkoop werd opgenomen in het boekjaar 2025.

Na deze verkoop bestaat de portefeuille van Atenor voortaan voor 62% uit residentieel vastgoed, zijnde meer dan 5.000 woningen. De verkoop van het gebouw @Expo, gelijktijdig met de volledige commercialisering van het residentiële project UP-site, eveneens in Boekarest, leidt ertoe dat Atenor haar activiteiten in Roemenië beëindigt.

Behoudens deze verkoop zijn er sinds 31 december 2025 geen andere belangrijke gebeurtenissen te melden.

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 23 - Rechten en verplichtingen

	EUR Duizenden	
	2025	**2024**
Door derden verstrekte of onherroepelijk beloofde garanties		
Bankgaranties voor borgtochten (1)	17.275	29.183
Reële garanties die door bedrijven zijn gesteld of onherroepelijk zijn beloofd op hun eigen activa		
Hypotheken (2) :		
- boekwaarde van bezwaarde gebouwen	334.841	273.929
- inschrijfgeld	319.779	361.000
- met hypotheekmandaat	28.817	37.590
Vorderingen en andere toegezegde bedragen	p.m.	p.m.
Verpande rekeningen	12.460	26.022
Verpande effecten	p.m.	p.m.
Overige acquisitie- of afstotingsverplichtingen		
Engagements d'acquisitions d'immeubles	-	1.449
Verplichtingen tot overdracht van onroerend goed	p.m.	p.m.
Koopoptie verleend op gebouw	p.m.	p.m.
Verbintenissen en garanties aan derden		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires (3)	43.185	47.502
Huurgaranties	55	89

(1) Deze post omvat de bankgaranties die zijn ontvangen van aannemers om de goede uitvoering van de projecten te waarborgen (€ 14,4 miljoen), met name Realex, City Dox, Campo Grande, Lake 11, Vaci Greens, evenals de ontvangen huurgaranties (€ 2,9 miljoen).

(2) Hypotheken:
- ten gunste van de bank in het kader van de door HEXATEN aangegane lening (vervaldatum 30 april 2026)
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet dat is aangegaan voor het Realex-project (vervaldatum 25 juli 2026)
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet dat is aangegaan voor het Highline & SOAP HOUSE-project (vervaldatum 17 juni 2026);
- ten gunste van de bank in het kader van de kredieten met betrekking tot de City Dox-projecten (vervaldatum 11 juli 2026);
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet met betrekking tot het Beaulieu-project (vervaldatum 15 december 2027);
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet met betrekking tot de Projecten Alizé en U'Man (vervaldatum 27 maart 2027);
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet voor het Campo Grande-project (vervaldatum 24 oktober 2030);
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet met betrekking tot het Olympia A-project (vervaldatum 30 december 2033);
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet met betrekking tot het project Lake 11 Home&Park (vervaldatum 27 maart 2027) ;
- ten gunste van de bank in het kader van het krediet met betrekking tot het @Expo-project (vervaldatum 16 juni 2034);
- ten gunste van de bank in het kader van bedrijfskredietlijnen voor de Projecten White Angle, Les Berges de l'Argentine en Pulsar (vervaldatum 27 maart 2027).

(3) Deze post omvat met name:
- de hoofdelijke borgstelling van Atenor in het kader van de kredietverlening voor de Projecten City Dox (€ 9,9 M) en Highline & SOAP HOUSE (€ 7,4 M);
- de voltooiingsgaranties met betrekking tot de Projecten City Dox (€ 2,6 M);
- van het type «vastgoedhandelaar» voor een totaalbedrag van 6,7 miljoen euro;
- de garantie ten aanzien van de koper van The One voor 5 miljoen euro;
- de bankgarantie voor huurgaranties op het Roseville-project (€ 6 M).

De financiële convenanten die met de bankinstellingen zijn overeengekomen voor de verschillende dochterondernemingen van de Groep zijn als volgt:

- Loan-to-value van maximaal 65% in het kader van de bankfinanciering van 9,9 miljoen euro met betrekking tot het City Dox-project (Immobilière de la Petite Île SA);
- Loan-to-value van maximaal 35% en aangepaste en geprojecteerde DSCR van minimaal 1,2 (jaarlijks getest vanaf 30 juni 2024) in het kader van de bankfinanciering van 18,7 miljoen euro voor het Hongaarse project Olympia A (Hungaria Greens KFT);
- DSCR van minimaal 1,2 (halfjaarlijks getest) vanaf 31 december 2024 in het kader van de bankfinanciering van 10,2 miljoen euro voor het Roemeense project @Expo B1/B2 (NÖR Real Estate SRL);
- Solvabiliteitsratio van Atenor NV geconsolideerd (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto schuld)) ≥ 20% op 31.12.25 in het kader van de onderhandse plaatsing op Fort7 voor een bedrag van 15,4 miljoen euro.

De verschillende bovengenoemde convenanten zijn op de vereiste data getest en zijn allemaal nageleefd.

De financiële convenanten die zijn ingesteld op de bedrijfskredietlijnen van Atenor NV voor een bedrag van 77,6 miljoen euro op 31 december 2025 zijn de volgende:

- Solvabiliteitsratio op geconsolideerd niveau van minimaal 25% ;
- Liquiditeitsconvenanten 31.12.25 > € 20 M;

De liquiditeitsratio wordt nageleefd, terwijl de solvabiliteitsratio op 31 december 2025 niet wordt nageleefd (24%). Na deze datum en vóór de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur werd een waiver verkregen met betrekking tot de test van de solvabiliteitsratio op basis van de cijfers op 31 december 2025. In overeenstemming met IAS 1 zijn de schulden geherclassificeerd als kortlopende verplichtingen, ondanks hun contractuele langlopende looptijd.

Deze schulden zullen op 30 juni 2026 opnieuw worden getoetst. Bij niet-naleving van deze test en bij gebrek aan een voorafgaande ontheffing of uitstel van de test, zou de bank de kredietlijnen kunnen opzeggen. Op 31 december 2025 zijn er geen aanwijzingen dat de langlopende schulden die in de toekomst aan deze convenanten onderworpen zijn, vervroegd moeten worden terugbetaald.

(1) Solvabiliteitsratio = eigen vermogen/balans totaal.

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 24 - Deelnemingen

Belangrijkste wijzigingen in de perimeter tijdens het boekjaar 2025:
De oprichting van nieuwe bedrijven in Hongarije, Bright Greens, Como Greens en Garda Greens, om de fasen van de Projecten Lake11 Home&Park en Olympia van elkaar te scheiden.

De uittreding van de bedrijven Szeremi Greens (project Bakerstreet I in Hongarije) en Victor Hugo 186 (project Victor Hugo in Frankrijk) na de verkoop van de bedrijven.

Vermindering van het belang van Oriente van 100% naar 30% na het aangaan van een partnerschap (zie toelichting 14).

Denominatie	Hoofdkantoor	Fractie van het kapitaal dat direct of indirect wordt aangehouden in%	
		2025	2024
Dochterondernemingen opgenomen in de volledige consolidatie			
186 VICTOR HUGO	F-75008 Parijs		100
ATENOR FRANCE	F-75008 Parijs	100	100
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100	100
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 Terhulpen	100	100
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 Terhulpen	100	100
ATENOR HUNGARY	H-1138 Boedapest	100	100
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 Terhulpen	100	100
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100	100
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100	100
ATENOR POLAND	PL-02678 Warschau	100	100
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Warschau	100	100
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Boekarest	100	100
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 Terhulpen	100	100
ATENOR UK	B33AX Birmingham	100	100
BDS UNE FOIS	F-75008 Parijs	99	99
BDS DEUX FOIS	F-75008 Parijs	100	100
BECSI GREENS	H-1138 Boedapest	100	100
BRIGHT GREENS	H-1034 Boedapest	100	
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100	100
CITY TOWER	H-1138 Boedapest	100	100
COMO GREENS	H-1034 Boedapest	100	
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 Terhulpen	80	80

Denominatie	Hoofdkantoor	Fractie van het kapitaal dat direct of indirect wordt aangehouden in%	
		2025	2024
Dochterondernemingen opgenomen in de volledige consolidatie			
FLEET HOUSE DEVELOPMENT	B33AX Birmingham	100	100
FORTIC	PL-02678 Warschau	100	100
FREELEX	B-1310 Terhulpen	90	90
GARDA GREENS	H-1034 Boedapest	100	
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100	100
HEXATEN	B-1310 Terhulpen	100	100
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100	100
HIGHLINE BRUSSELS	B-1310 Terhulpen	100	100
HUNGARIA GREENS	H-1138 Boedapest	100	100
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 Terhulpen	100	100
LAKE GREENS	H-1138 Boedapest	100	100
LEASELEX	B-1310 Terhulpen	90	90
LUXLEX	L-8399 Windhof	90	90
MONS PROPERTIES	B-1310 Terhulpen	100	100
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 Terhulpen	100	100
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Boekarest	100	100
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Boekarest	100	100
REST ISLAND	B-1310 Terhulpen	100	100
SOAP HOUSE	B-1310 Terhulpen	100	100
SZEREMI GREENS	H-1138 Boedapest		100
TAGE DEUX FOIS	PT-1050-021 Lissabon	100	100

Denominatie	Hoofdkantoor	Fractie van het kapitaal dat direct of indirect wordt aangehouden in%	
		2025	2024
Dochterondernemingen opgenomen in de volledige consolidatie			
THE ONE ESTATE	B-1310 Terhulpen	100	100
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 Terhulpen	100	100
Geassocieerde ondernemingen verantwoord volgens de equity-methode			
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Brussel	50	50
CCN HOUSING B1	B-1000 Brussel	50	50
CCN HOUSING B2	B-1000 Brussel	50	50
CCN OFFICE A1	B-1000 Brussel	50	50
CCN OFFICE C-D	B-1000 Brussel	50	50
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	50	50
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50	50
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50	50
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50	50
ORIENTE UNE FOIS	PT-1050-019 Lissabon	30	100
SQUARE 42	L-8399 Windhof	50	50
SQUARE 48	L-8399 Windhof	50	50
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lissabon	51	51
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50	50
VICTOR BARA	B-1160 Brussel	50	50
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50	50
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50	50
VICTOR SPAAK	B-1160 Brussel	50	50

Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 25 - APM (Alternative Performance Measures)

In 2024 heeft Atenor de presentatie van de geconsolideerde resultatenrekening aangepast, geïnspireerd door de principes van de toekomstige IFRS 18-norm, zonder deze echter volledig toe te passen (van kracht vanaf 1 januari 2027), om de leesbaarheid en vergelijkbaarheid van zijn financiële informatie te verbeteren. De operationele kasstromen worden nu gegroepeerd naar aard om de begrijpelijkheid van de resultatenrekening te verbeteren.

Tegelijkertijd publiceert Atenor ook een lijst van APM's (Alternative Performance Measures) die door het management worden opgesteld en opgevolgd en aan de raad van bestuur worden verstrekt. Deze APM's vloeien voort uit de wens om cijfers te presenteren zoals die door het management en de raad van bestuur worden bijgehouden, die de activiteiten van de vennootschap weergeven, ongeacht hun transactionele structuur («asset deal» of «share deal») en hun boekhoudkundige methode (globale methode of equity-methode).

De opbrengsten en kosten met betrekking tot projecten in ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast en tot verkopen in het kader van een 'share deal' worden uitgesplitst naar aard (omzet, kostprijs van de omzet, overige bedrijfsopbrengsten en -kosten, financiële kosten, belastingen), op basis van de waardering van het project in het kader van de transactie. Hieronder wordt een aansluiting gemaakt tussen de cijfers zoals opgenomen in de IFRS-winst-en-verliesrekening en de APM's.

EUR Duizenden

	Toel.	2025	2024
Brutomarge op desinvesteringen	**4**	**-38.582**	**46.924**
Omzet (verkoop van activa)		147.042	321.295
Meer- / minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's		-48.252	0
Effect voortvloeiend uit het verlies van zeggenschap over dochteronderneming(en)		89	0
Kosten van verkochte goederen (-)		-137.461	-274.371
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	**5**	**-22.443**	**-14.223**
Huurinkomsten uit gebouwen		7.838	11.742
Overige bedrijfsopbrengsten		15.499	23.562
Overige bedrijfskosten		-45.780	-49.527
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie		**-61.025**	**32.701**
Waardecorrecties op voorraden (-)	15	-41.815	-36.475
Bedrijfsresultaat		**-102.840**	**-3.774**
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	13	-6.585	7.511
Financiële opbrengsten	6	5.123	5.222
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT		**-104.302**	**8.959**
Financiële kosten (-)	6	-29.145	-37.371
Resultaat vóór belasting		**-133.447**	**-28.412**
Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-)	7	-2.982	-10.723
Resultaat na belasting		**-136.429**	**-39.135**
Resultaat toerekenbaar aan derden		2.303	260
Resultaat aandeel van de groep		**-138.732**	**-39.395**

APM – Definities:

Omzet: komt overeen met de som van (i) IFRS-omzet, (ii) de projectwaardering die is gebruikt om de aandelenprijs te bepalen van projecten die zijn verkocht in het kader van aandelentransacties en (iii) de uitsplitsing in omzet van het aandeel in de nettowinst van geassocieerde deelnemingen voor projecten die zijn verkocht aan geassocieerde deelnemingen.

Brutomarge op desinvesteringen: komt overeen met de omzet minus de bijbehorende verkoopkosten (inclusief projecten verkocht in het kader van share deals en verkocht aan geassocieerde deelnemingen).

Bedrijfsresultaat vóór waardeverandering: verschil tussen bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten (inclusief projecten verkocht onder aandelentransacties en projecten verwerkt volgens de 'equity'-methode), vóór waardeveranderingen.

EBIT: winst voor rente en belastingen onder IFRS.

Netto financiële schuld: langlopende en kortlopende rentedragende schulden verminderd met geldmiddelen en kasequivalenten, zoals gerapporteerd in de IFRS-balans.

Solvabiliteitsratio: verhouding tussen het eigen vermogen enerzijds en de som van het eigen vermogen en de netto financiële schuld anderzijds, volgens de cijfers in de IFRS-balans (eigen vermogen/(eigen vermogen + netto financiële schuld)).

EUR Duizenden

APM (Alternative Performance Measures)	31.12.2025	31.12.2024
Aangepaste omzet	155.693	390.448
Aangepaste brutomarge op desinvesteringen	-36.103	70.650
Aangepaste bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	-50.422	58.189
Netto financiële schuld	521.434	664.648
Solvabiliteitsratio *	28,6%	30,5%

(*) Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/(Eigen vermogen + Netto financiële schuld))

EUR Duizenden

Aansluiting van de IFRS-resultatenrekening 2024 en 2025 met de APM:	IFRS-overzicht	Herclassificaties	Management overzicht	IFRS-overzicht	Herclassificaties	Management overzicht
	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024		31.12.2024
Brutomarge op desinvesteringen	**-38.582**		**-36.103**	**46.923**		**70.650**
Omzet (verkoop van activa)	147.042	8.651	155.693	321.295	8.651	390.448
Kapitaalwinst of -verlies bij verkoop van belangen (verkoop van SPV)	-48.252	156.952	108.700			
Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	89	7.597	7.686			
Kosten van verkochte goederen (-)	-137.461	-170.721	-308.182	-274.371	-45.427	-319.798
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	**-22.443**		**-14.319**	**-14.222**		**-12.462**
Huurinkomsten uit gebouwen	7.838		7.838	11.743		11.743
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-30.281	8.124	-22.157	-25.965	1.760	-24.204
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	**-61.025**		**-50.422**	**32.701**		**58.189**
Aanpassingen van de voorraadwaarde	-41.815			-36.475		-36.475
Bedrijfsresultaat	**-102.840**		**-41.815**	**-3.774**		**21.713**
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	-6.585	6.585		7.511	-7.511	0
Financiële opbrengsten	5.123		5.123	5.222		5.222
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT	**-104.302**		**-87.114**	**8.959**		**26.936**
Financiële kosten (-)	-29.145	-5.335	-34.480	-37.371	-5.524	-42.895
Resultaat vóór belasting	**-133.447**		**-121.594**	**-28.412**		**-15.959**
Belastingen (-)	-2.982	-11.853	-14.835	-10.723	-12.452	-23.175
Resultaat na belasting	**-136.429**		**-136.429**	**-39.135**		**-39.135**
Resultaat toerekenbaar aan derden	2.303		2.303	260		260
Resultaat aandeel van de Groep	**-138.732**		**-138.732**	**-39.394**		**-39.394**

Herclassificaties
Herclassificaties in verband met de verkoop van deelnemingen en het verlies van controle over vennootschappen die aanvankelijk volledig werden geconsolideerd, zijn terug te vinden in de volgende regels:

- "Meer- of minderwaarde op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV)" voor 156.952 K€
- "Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode" voor 7.597 K€
- "Kosten van verkochte goederen (-)" voor -164.549 K€ (156.952 + 7.597)
- "Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten" voor 8.160 K€
- "Belastingen" voor -8.160 K€.

Herclassificaties met betrekking tot de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, zijn terug te vinden op de volgende regels:

- "Omzet" voor 8.651 K€
- "Kosten van verkochte goederen (-)" voor -6.171 K€
- "Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten" voor -36 K€
- "Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode" voor -6.585 K€
- "Financiële kosten" voor -5.335 K€
- "Belastingen (-)" voor -3.693 K€.





Gecontroleerde jaarrekening 2025

Toelichting bij de gecontroleerde jaarrekening

Toelichting 26 - Honoraria van de commissaris

De externe audit van Atenor NV werd uitgevoerd door BDO Réviseurs d'Entreprise SRL, vertegenwoordigd door de heer Christophe Pelzer. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 104.813 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten die aan het BDO-netwerk zijn toevertrouwd bij de Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen 270.072 euro. De honoraria voor de aanvullende opdrachten die aan het BDO-netwerk zijn toevertrouwd, zijn goedgekeurd door het Auditcomité en bedragen voor het jaar 2025 19.882 euro.

Het Auditcomité heeft van de commissaris de verklaringen en informatie ontvangen die nodig zijn om zich te vergewissen van zijn onafhankelijkheid.

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Verklaring van de vertegenwoordigers van Atenor

Stéphan SONNEVILLE NV, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee, waarvan Caroline Vanderstraeten, vertegenwoordiger van Twigami SRL, CFO, verklaren namens en voor rekening van Atenor NV dat, voor zover hun bekend:

- de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025 is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals aangenomen in de Europese Unie en een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Atenor en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen [(1)];
- het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, de Resultaten en de financiële positie van Atenor NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een Beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij worden geconfronteerd.
- de boekhoudkundige principes van continuïteit worden toegepast.



(1) De dochterondernemingen van Atenor in de zin van artikel 1:20 van het Wbo

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Verslag van de commissaris

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Atenor SA (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2025 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 871.596 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies afsluit met een verlies van het boekjaar van 126.600 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2025 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Erkenning van inkomsten in de juiste periode

Beschrijving van de kerncontrolekwestie

Atenor gaat vastgoedontwikkelings-transacties aan, waarbij de resultaten enerzijds worden erkend op basis van contractuele verplichtingen en anderzijds op basis van de mate van voltooiing. Op 31 december 2025 bedraagt de omzet van de Vennootschap 147.042(000) EUR, waarvan een deel betrekking heeft op contracten die doorgaans over meerdere jaren lopen.

Inkomsten worden erkend voor zover ze als verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijkerwijs voorzienbare kosten in verband met de verplichtingen die de Vennootschap jegens de koper nog moet nakomen. De erkenning van omzet en winst is dus gebaseerd op schattingen van de te voorziene kosten per contract. De controle van de erkenning van inkomsten en de verwerking ervan in de juiste periode is complex vanwege de specifieke kenmerken van elke transactie en de afgesloten verkoopcontracten. Dit vereist vaak een zekere mate van beoordelingsvermogen vanwege de complexiteit van de projecten en de te dragen kosten. Elke wijziging in deze schattingen kan materiële gevolgen hebben. Om deze redenen beschouwen wij dit als een kerncontrolekwestie.

Uitgevoerde procedures

Onze controleprocedures omvatten onder andere de volgende elementen:

- We hebben inzicht verkregen in de interne controles met betrekking tot het proces van omzetherkenning;
- We hebben analytische procedures uitgevoerd door de inkomsten te vergelijken met die van het voorgaande jaar en met het budget om de redelijkheid van de nog te dragen kosten te beoordelen. Afwijkingen zijn besproken met het management;
- We hebben inzicht verkregen in de contractuele inhoud van transacties. Vervolgens hebben we de naleving gecontroleerd van de boekhoudkundige verwerking van de omzetherkenning volgens de waarderingsregels van de Vennootschap en de toepasselijke boekhoudnormen;
- We hebben de opvolgingsrapporten van de uitvoerende comités en de financiële fiches die aan het begin van elk project zijn opgesteld, beoordeeld. We hebben de onderliggende documentatie van de begrotingsramingen en de uitgevoerde boekhoudkundige transacties gecontroleerd;
- We hebben de afwijkingen tussen de verwachte en de werkelijke gegevens geanalyseerd en de berekening van het voltooiingspercentage geverifieerd;

- We hebben tests uitgevoerd met betrekking tot de afsluiting van het boekjaar voor transacties die dicht bij de rapportagedatum liggen;
- We hebben de relevantie en volledigheid gecontroleerd van de informatie opgenomen in de bijlagen 4 en 5 van de geconsolideerde jaarrekening.

Evaluatie van het risico op realisatie van niet-verkochte projecten (in uitvoering of voltooid)

Beschrijving van de kerncontrolekwestie

Voor projecten en/of vastgoedontwikkelingseenheden die niet zijn verkocht (in uitvoering of voltooid), kan de Vennootschap genoodzaakt zijn om waardeverminderingen in overweging te nemen in vergelijking met de in de voorraad opgenomen bedragen. Dit risico is inherent aan vastgoedontwikkeling, met name door economische conjunctuurontwikkelingen, financiële markten, wachttijden voor administratieve vergunningen en commerciële moeilijkheden. De waardeverminderingen worden geschat op basis van de netto-realiseerbare waarde, die overeenkomt met de geschatte verkoopprijzen binnen een normaal ontwikkelingsproces, verminderd met de verwachte voltooiings- en verkoopkosten. We beschouwen de identificatie en evaluatie van het realisatierisico van niet-verkochte projecten als een kerncontrolekwestie, omdat deze schattingen het oordeel van het management vereisen, zowel bij het identificeren van de betrokken projecten als bij het bepalen van de in overweging te nemen waardeverminderingen.

Uitgevoerde procedures

Onze controleprocedures omvatten onder andere de volgende elementen:

- We hebben inzicht verkregen in de interne controles met betrekking tot het identificatieproces van risicoprojecten en de methode voor het bepalen van waardeverminderingen;
- Afhankelijk van het type activa (residentieel appartement, kantoorgebouw of grond) hebben we de boekhoudkundige schattingen en de gebruikte aannames geëvalueerd door deze te vergelijken met beschikbare externe gegevens, zoals verkoopprijsontwikkelingen. We hebben de verkoopsnelheid van eenheden, lopende onderhandelingen, huurinkomsten en leegstandsniveaus geanalyseerd;
- We hebben de financiële prestaties van bepaalde projecten geëvalueerd door deze te vergelijken met begrotings- en historische trends, om de redelijkheid van de nog te dragen kosten te beoordelen;
- We hebben de door het management gebruikte methoden voor het schatten van de netto-realiseerbare waarde en managementrapporten herzien.
- We hebben ook de coherentie van de gebruikte aannames (rendement en huurprijzen) geëvalueerd, met ondersteuning van onze interne specialisten indien nodig;
- We hebben de relevantie en volledigheid gecontroleerd van de informatie opgenomen in de toegepaste boekhoudprincipes (nota 1-2.3) en nota 15 van de geconsolideerde jaarrekening.

Financiering van activiteiten

Beschrijving van de kerncontrolekwestie

Zoals vermeld in nota 1.1 «Basis van opstelling» van de geconsolideerde jaarrekening, heeft de Vennootschap aangegeven dat zij, op basis van haar huidige activiteiten, schat dat haar kaspositie per 31 december 2025 voldoende is om haar kasbehoeften ten minste tot april 2027 te dekken, zodat er geen materiële onzekerheid bestaat over de continuïteit van de Vennootschap. Dit onderwerp was bijzonder belangrijk voor onze controle vanwege de significante schattingen die zijn opgenomen in de prognoses van het management en de gevoeligheid met betrekking tot de timing van de realisatie van activa in de portefeuille en de verwachtingen over de verlenging van banklijnen in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Uitgevoerde procedures

Onze controleprocedures omvatten onder andere de volgende elementen:

- We hebben het goedgekeurde budget en de kasstroomprognoses voor de jaren 2026 en eerste trimester 2027 verkregen en gecontroleerd op consistentie en wiskundige nauwkeurigheid;
- We hebben een retrospectieve analyse uitgevoerd van de betrouwbaarheid van eerdere prognoses;
- We hebben de redelijkheid van de aannames die aan dit budget en deze kasstroomprognoses ten grondslag liggen ter discussie gesteld, met name met betrekking tot de verwachtingen over de inkomsten uit projectverkopen;
- We hebben de werkelijke beschikbaarheid van liquiditeiten en kortlopende vorderingen geverifieerd aan de hand van overtuigend extern bewijsmateriaal;
- In het kader van onze vervolgprocedures hebben we de werkelijke kaspositie gecontroleerd na de laatste herfinancieringstransacties;
- We hebben de adequaatheid en volledigheid gecontroleerd van de informatie opgenomen in nota 1.1 «Basis van opstelling» van de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het

bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controle-bevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening met inbegrip van de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2023) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Deze verantwoordelijkheid omvat niet het uitvoeren van de assuranceopdracht op de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, aangezien de Vennootschap niet verplicht is een revisor aan te stellen voor deze assuranceopdracht.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening bevat de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie die niet het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijk rapport van ons. Deze sectie betreft niet de assurance over de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie opgenomen in het jaarverslag.

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de verklaring inzake corporate governance, inclusief het remuneratieverslag,

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar

zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarrapport met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna "Gedelegeerde Verordening") en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrapport, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde jaarrekening").

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van het jaarrapport en de markeertaal XBRL van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het digitaal formaat van het jaarrapport en de markering van informatie in de officiële versie van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het jaarrapport van ATENOR SA per 31 december 2025 en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereglementeerde informatie (STORI) van de FSMA in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Wavre, 23 maart 2026

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Christophe PELZER*
Bedrijfsrevisor

* Optredend voor een vennootschap

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Statutaire rekeningen

Jaarverslag 2025

De statutaire jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Belgische boekhoudnormen. Overeenkomstig artikel 3:17 van de Code van vennootschappen en verenigingen worden de statutaire jaarrekeningen van Atenor NV in verkorte vorm gepresenteerd.

De statutaire jaarrekening zal uiterlijk dertig dagen na goedkeuring worden neergelegd.
De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgegeven bij de statutaire jaarrekening van Atenor NV.
De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres:
Avenue Reine Astrid 92, B-1310 Terhulpen.

Verklaring betreffende de geconsolideerde jaarrekening

De vennootschap stelt geconsolideerde jaarrekeningen en een geconsolideerd jaarverslag op en publiceert deze overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

EUR Duizenden

	2025	2024
ACTIEF		
Vaste activa	**677.597**	**995.817**
I. Oprichtingskosten	3.657	4.782
II. Immateriële vaste activa	58	48
III. Materiële vaste activa	1.677	2.473
IV. Financiële activa	672.205	988.514
Vlottende activa	**117.864**	**79.135**
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	63.487	60.383
VII. Vorderingen binnen één jaar	12.164	14.161
VIII. Contante investeringen	1.689	884
IX. Beschikbare waarden	39.485	2.207
X. Aanpassingsrekeningen	539	1.499
TOTAAL ACTIVA	**795.461**	**1.074.951**
PASSIEF		
Eigen vermogen	**366.366**	**480.453**
I. Kapitaal	302.864	257.564
II. Uitgiftepremies	65.569	65.569
IV. Reserves	21.316	21.316
V. Uitgestelde winst	-23.384	136.004
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	**835**	**1.561**
VII.A. Voorzieningen voor risico's en lasten	835	1.561
Schulden	**428.261**	**592.937**
VIII. Schulden die na meer dan een jaar vervallen	156.120	205.220
IX. Schulden die binnen een jaar vervallen	267.156	380.370
X. Aanpassingsrekeningen	4.985	7.347
TOTALE PASSIVA	**795.461**	**1.074.951**

EUR Duizenden

	2025	2024
WINST- EN VERLIESREKENING		
I. Verkoop en diensten	11.311	76.436
II. Verkoop- en dienstverleningskosten	-24.303	-78.742
III. Bedrijfswinst (verlies)	**-12.993**	**-2.306**
IV. Financiële opbrengsten	51.747	46.538
V. Financiële kosten	-198.134	-60.238
VI. Winst (verlies) vóór belastingen	**-159.380**	**-16.005**
VIII. Belastingen op het resultaat	-7	-5
IX. Winst (verlies) voor het boekjaar	-159.387	-16.010
XI. Te verdelen winst (verlies) over het boekjaar	**-159.387**	**-16.010**
TOEWIJZING EN OPNAMES		
A. Te bestemmen winst	**-23.384**	**136.479**
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	-159.387	-16.010
2. Overgedragen verlies uit het vorige boekjaar	136.004	152.488
C. Toewijzingen aan het eigen vermogen (-)	**0**	**0**
2. Tot de wettelijke reserve	0	0
D. Over te dragen resultaat (-)	**23.384**	**-136.004**
1. Over te dragen resultaat	-23.384	136.004
F. Uit te keren verlies (-)	**0**	**-475**
2. Bestuurdesbezoldiging	0	475

Gecontroleerde jaarrekening 2025
Waarderingsregels

- **Oprichtingskosten**: volledig afgeschreven in het jaar waarin ze worden geboekt.
- **Immateriële vaste activa**: geboekt tegen aanschaffingswaarde. Afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire methode tegen belastingtarieven.
- **Materiële vaste activa**: in de balans opgenomen tegen aanschaffingswaarde of inbrengwaarde. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven tegen belastingtarieven.
  Bijkomende vaste activa zoals vervangingsmeubilair en kleine kantooruitrusting worden volledig afgeschreven in het jaar van aankoop.
- **Langetermijnbeleggingen**: aandelenbelangen en andere effecten in portefeuille.
  Als algemene regel geldt dat onze deelnemingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, rekening houdend met eventueel nog te storten bedragen. Van deze regel wordt echter afgeweken als de huidige geschatte waarde blijvend lager is dan de waarde bepaald zoals hierboven beschreven.
  In dat geval wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan de vastgestelde waardevermindering.
  Een terugboeking van een waardevermindering wordt geboekt wanneer er een blijvende winst is op de effecten die werden afgewaardeerd.
  De geschatte waarde wordt voor elk effect afzonderlijk objectief vastgesteld op basis van één van de volgende factoren:
  - marktwaarde (indien significant) ;
  - inschrijvingswaarde (voor recente overnames) ;
  - nettovermogenswaarde op basis van de laatst gepubliceerde balans (*) ;
  - andere informatie in ons bezit die ons in staat stelt de risico's in te schatten voor verschillende onvoorziene omstandigheden;
  - realiseerbare waarde.

  Participaties in buitenlandse bedrijven worden omgerekend naar EUR tegen de wisselkoers aan het einde van het jaar.
  De waarderingsmethode die op deze manier voor elk effect is gekozen, zal van jaar tot jaar worden gebruikt, tenzij veranderende omstandigheden ons ertoe brengen om voor een andere methode te kiezen. In dat geval wordt dit speciaal vermeld in de toelichting bij de jaarrekening.
- **Voorraden**:
  Gebouwen die zijn verworven of gebouwd met het oog op wederverkoop, worden opgenomen onder voorraden. Ze worden gewaardeerd tegen kostprijs plus het percentage van voltooiing van de productiewerkzaamheden of diensten.
  Dit voltooiingspercentage vertegenwoordigt de verhouding tussen de gemaakte en opgenomen kosten op de balansdatum en de totale projectkosten (het budget).
  Deze kosten worden verkregen door de directe productiekosten op te tellen bij de aankoopprijs van grondstoffen, verbruiksgoederen en benodigdheden. Het kan ook indirecte kosten omvatten zoals

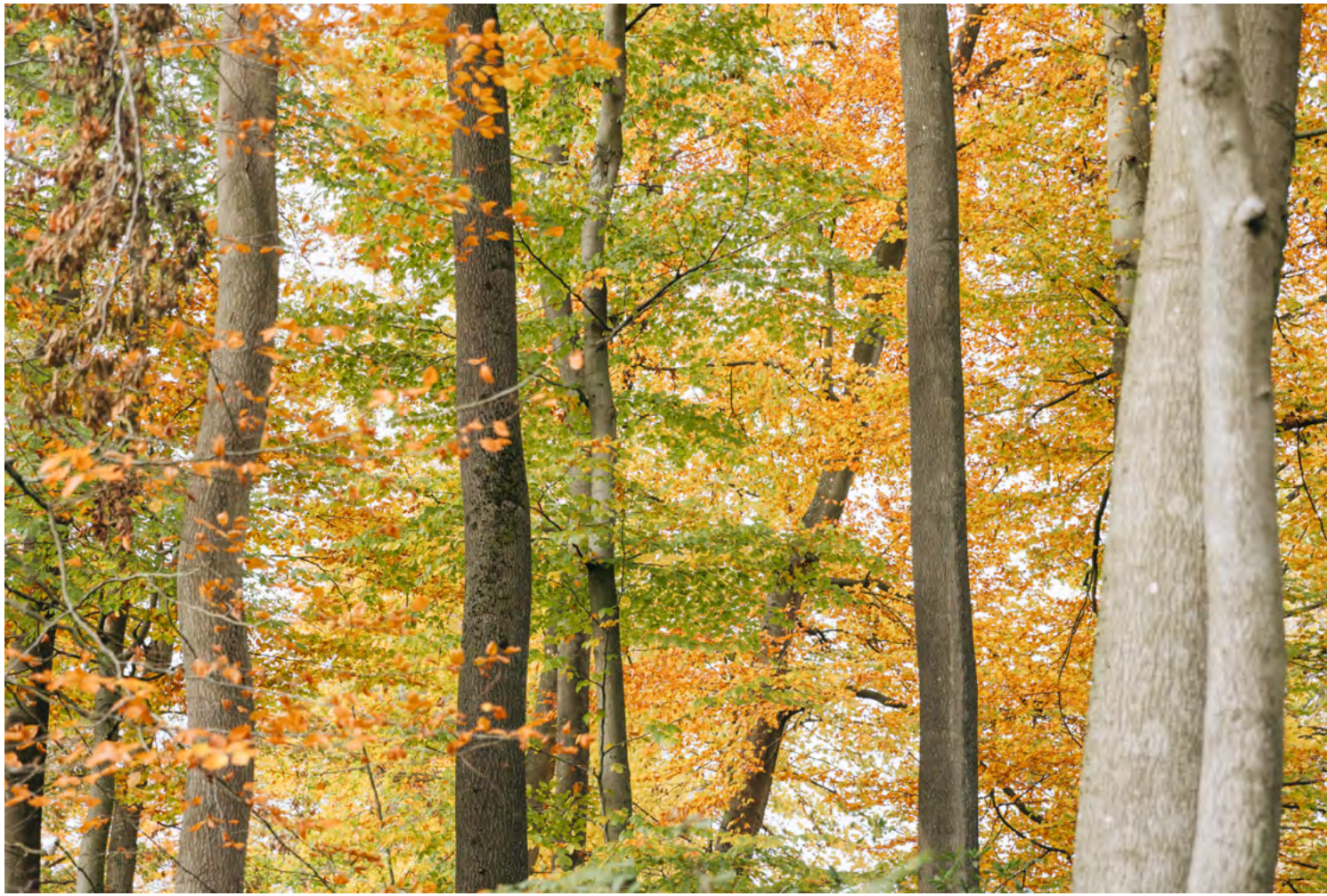
(*) Meest gebruikte criterium.

verzekeringspremies, planningsbelastingen en -heffingen en financiële lasten. Waardeverminderingen worden geboekt volgens het type activiteit.

- **Vorderingen en overige debiteuren**: gewaardeerd tegen de oorspronkelijke waarde Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de geschatte realiseerbare waarde lager is dan het bedrag van de oorspronkelijke vordering, alsook in het geval van vorderingen op genationaliseerde activa waarvan de terugbetaling nog niet is geregeld.
- **Claims en garanties** worden gewaardeerd op basis van herstelcriteria.
- **Liquide middelen**: teruggeboekt tegen nominale waarde.
- **Schulden**: afgeschreven tegen hun nominale waarde.



10. Duurzaamheids-verslag



Inhoudsopgave
Duurzaamheidsverslag

Milieu

E1	Energie en klimaat	257
E2	Verontreiniging	276
E3	Aquatische en mariene hulpbronnen	286
E4	Biodiversiteit en & Ecosystemen	292
E5	Gebruik van hulpbronnen , circulaire economie en & materialen	302

Sociaal

S1	Onze medewerkers, de pijlers van Atenor	310
S2	Werknemers in de waardeketen	320
S3	Getroffen gemeenschappen	324
S4	Consumenten en eindgebruikers	328

Bestuur

G1	Bedrijfsethiek	338

Europese taxonomie: Key Performance Indicators (KPI's) 344
Bijlage: aanvullende informatie - ESRS 366

Het Europese kader voor de publicatie van duurzaamheidsinformatie is momenteel in ontwikkeling. In het kader van de zogenaamde "Stop-the-Clock"-richtlijn is de inwerkingtreding van bepaalde verplichtingen onder de Richtlijn inzake duurzaamheidsrapportage van bedrijven (CSRD) uitgesteld.

In België heeft de wet van 12 december 2025, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 december 2025, deze ontwikkeling omgezet door het implementatieschema voor de verplichtingen inzake duurzaamheidsrapportage aan te passen, met name door de wijziging van artikel 116 van de wet van 2 december 2024 betreffende de publicatie van duurzaamheidsinformatie.

In deze context is Atenor momenteel niet onderworpen aan de verplichtingen van de CSRD. We hebben er desondanks voor gekozen om vrijwillig een duurzaamheidsverslag te blijven publiceren om de continuïteit van de gepubliceerde informatie te waarborgen, de geloofwaardigheid van onze ESG-verplichtingen te behouden en een solide kader te hebben bij de toepassing van deze verplichtingen.

De in dit rapport genoemde oppervlakten betreffen de bruto bovengrondse oppervlakten, waarbij alleen het aandeel van Atenor per 31.12.2025 in aanmerking is genomen, en zijn onderhevig aan veranderingen in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende projecten.

ESG als motor voor waardecreatie
Duurzaamheidsverslag

Veerkracht opbouwen, waarde beschermen, prestaties op lange termijn veiligstellen

De vastgoedmarkt ondergaat een ingrijpende transformatie.

Het gebruik verandert, de energie-eisen worden strenger en de verwachtingen van burgers, overheden en investeerders veranderen ingrijpend. In deze context wordt duurzaamheid vandaag de dag beschouwd als een noodzakelijke factor bij de waardering van onroerend goed.

Bij Atenor staat deze overtuiging centraal in onze missie. Al meer dan dertig jaar ontwikkelen we stedelijke projecten die mensen, plaatsen en functies met elkaar verbinden. We ontwerpen duurzame en evoluerende omgevingen waar wonen, werken en ontmoeten op natuurlijke wijze samenkomen.

Een project van Atenor is veel meer dan alleen een gebouw: het is een plek om te leven en uit te wisselen, ontworpen om deel uit te maken van de wijk en in dialoog te treden met de stad eromheen. Het is een ruimte waar vertrouwen op lange termijn wordt opgebouwd, waar innovatie vanaf de eerste fasen wordt geïntegreerd en waar de dagelijkse activiteiten – wonen, werken, ontmoeten – worden gecombineerd om aantrekkelijke, nuttige en duurzame omgevingen te creëren.

Dit is de basis van de ESG-strategie van Atenor. Deze strategie is gebaseerd op een duidelijk principe: risico's verminderen en tegelijkertijd kansen creëren voor waarde op lange termijn.

- Het ontwerpen van hoogwaardige gebouwen die kunnen evolueren, om veroudering tegen te gaan.
- Het ontwikkelen van projecten die aansluiten bij de verwachtingen van de gebruikers zorgt voor zekerheid van inkomsten.
- Ten slotte beschermt het opnemen van elk project in een langetermijnvisie de waarde van de activa en versterkt het hun aantrekkelijkheid.

Bij Atenor is ESG veel meer dan een nalevingsverplichting of een extra rapportagelaag. Het vormt een structureel besluitvormingskader dat als leidraad dient voor de selectie van projecten, ontwikkelingskeuzes en kapitaalallocatie, in een gedisciplineerde, selectieve en op de lange termijn gerichte aanpak.

De volgende paragrafen illustreren de concrete toepassing van deze aanpak, project na project. Ze laten zien hoe ESG bijdraagt aan het vermogen van Atenor om een veeleisende cyclus te doorstaan en tegelijkertijd duurzame waarde te blijven creëren voor al zijn stakeholders.

Een aanpak gebaseerd op dialoog en luisteren naar de belanghebbenden

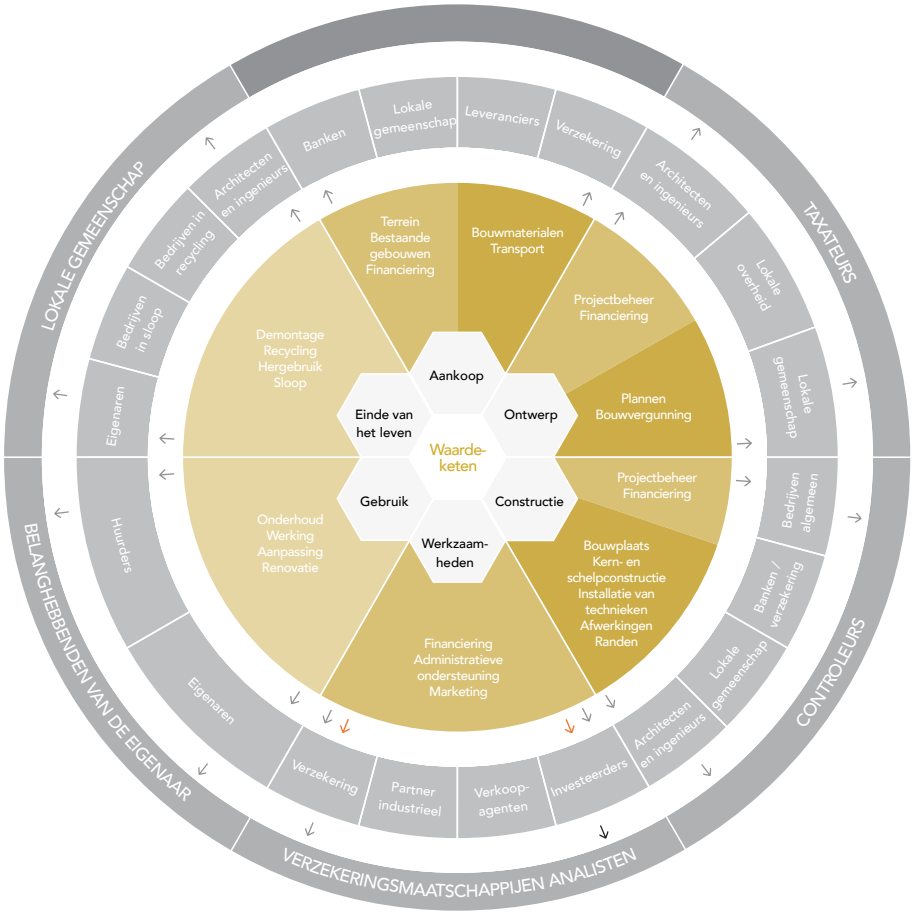
Onze aanpak is gebaseerd op een voortdurende dialoog met al onze stakeholders: steden, gebruikers, partners, investeerders en interne teams. Zij voeden ons inzicht in de huidige en toekomstige verwachtingen en sturen onze ontwikkelingskeuzes concreet.

In deze logica heeft Atenor een nieuwe gestructureerde raadplegingscyclus van belanghebbenden uitgevoerd. Deze aanpak, gebaseerd op een duidelijke methodologie, stelt ons in staat om:

- de belangrijkste uitdagingen in kaart brengen
- risico's prioriteren
- kansen voor waardecreatie op lange termijn in kaart brengen.

Om deze dynamiek voort te zetten, hebben we een reeks rondetafelgesprekken georganiseerd over sociale waarden. Deze uitwisselingen hebben geleid tot een open en constructieve dialoog, waarbij maatschappelijke verwachtingen zijn meegenomen in onze strategische overwegingen. Ze weerspiegelen onze wil om samen duurzame oplossingen te ontwikkelen en te anticiperen op de veranderingen die onze economische en sociale omgeving vormgeven.

Deze aanpak blijft niet beperkt tot theorie: ze komt concreet tot uiting in onze projecten, onze beslissingen en onze investeringsprioriteiten. De indicatoren en resultaten in dit verslag bewijzen het: bij Atenor worden de aangegane verbintenissen omgezet in meetbare acties.



Een internationaal erkende verbintenis

Het jaar 2025 luidt een transformatiefase in voor Atenor. Als eerste stap in ons driejarenplan biedt het een duidelijk kader om onze prioriteiten te structureren, onze wendbaarheid te versterken en koers te houden in een steeds veranderende omgeving. In deze context volgt Atenor een coherente koers: het creëren van duurzame, meetbare en gedeelde waarde op lange termijn.

Deze koers is gebaseerd op concrete uitvoering. Hij vertaalt zich in weloverwogen operationele keuzes, coherente investeringsbeslissingen en meetbare resultaten. Stedelijke regeneratie blijft de rode draad: projecten ontwerpen die gebieden duurzaam kunnen transformeren en tegelijkertijd hun economische, ecologische en sociale veerkracht versterken.

Dit vermogen om van visie naar actie over te gaan wordt ook internationaal erkend. In 2024 behaalde Atenor de maximale score van 5 sterren en werd het bedrijf uitgeroepen tot Sector

Leader tijdens de GRESB Disclosure Assessment, met een score van 98%. Deze beoordeling heeft betrekking op de kwaliteit, betrouwbaarheid en transparantie van de gepubliceerde ESG-gegevens, alsook op de degelijkheid van de processen voor het verzamelen, controleren en valideren van belangrijke informatie.

Deze resultaten bevestigen de maturiteit van de organisatie en de degelijkheid van haar processen. Ze tonen aan dat Atenor niet alleen verbintenissen aangaat, maar ook de middelen inzet om deze te documenteren, betrouwbaar te maken en vergelijkbaar te maken, waardoor het vertrouwen van investeerders en belanghebbenden in een steeds veeleisender wordende omgeving wordt versterkt.

Bij Atenor worden de aangegane verbintenissen omgezet in meetbare prestaties.

Naast de cijfers geven deze indicatoren een duidelijke wens weer: verder gaan dan de wettelijke vereisten om echte impact te genereren. Elk project wordt zo een hefboom voor stedelijke transformatie, waarbij innovatie, transparantie en waardecreatie worden gecombineerd.



Kerncijfers 2025

Deze aanpak komt tot uiting in duidelijke doelstellingen en indicatoren, die onze dagelijkse activiteiten structureren:

- Onze energieafhankelijkheid verminderen: de projecten van Atenor verlagen de energierekening met meer dan 5,9 miljoen euro per jaar in vergelijking met een standaardproject dat aan de regelgeving voldoet.
- Verbetering van de stedelijke diversiteit: 83% van de projecten van Atenor biedt onderdak aan gemengde functies.
- De natuur terug in de stad brengen: dankzij een versterkte integratie van biodiversiteit, met 165.126 m² aan geregenereerde locaties.
- De koolstofintensiteit van de opgeleverde oppervlakten verminderen, in overeenstemming met de SBTi-trajecten en de ambities van de Europese Green Deal;
- Nieuwe kantoorruimtes systematisch certificeren volgens erkende normen zoals BREEAM, WELL of DGNB;
- Investeren in projecten die voldoen aan de technische criteria van de Europese Taxonomie;

De energierekening verlagen

5,9 M€/jaar

Verbetering van de stedelijke diversiteit

83%

De natuur terug in de stad brengen

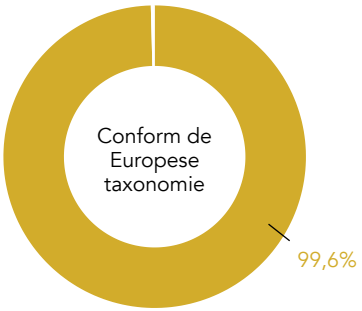
16 Ha

ESG Strategie	Prestatieindicator	Doel	Doelstellingsjaar	Resultaat 2024	Resultaat 2025
*Conform de technische criteria van de Europese taxonomie	Klimaatverandering beperken	100%	2024	100%*	100%*
1. Bijdrage aan het milieu					
1.1 Uitstoot verminderen	% projecten waarvan de energieconsumptie minstens 10% lager ligt dan de NZEB-standaard OF voor een renovatie die 30% minder energie verbruikt dan de bestaande constructie	100%	2024	100%*	100%*
	% van projecten die dienst doen als gebouwen zonder dat er fossiele brandstoffen verbrand worden	100%	2030	46%	51%
1.2 Gebruik van hernieuwbare energie	% van de gebouwen die hernieuwbare energie integreren % warmtepomp % geothermiek Oppervlakte van zonnepanelen		2025	 66% 47% 14,18km²	 66% 49% 13.48km²
1.3 Circulariteit en renovatie stimuleren	% projecten die de levenscyclus optimaal benutten	100%	2024	100%*	100%*
1.4 Ondersteuning van zachte mobiliteit	% projecten verbonden met het openbaar vervoer % projecten met oplaadpunten voor elektrische voertuigen % projecten met een fietsenstalling	100% 100% 100%	2023 2025 2025	100% 79% 87%	100% 83% 92%
1.5. Innovatie stimuleren	% projecten die overeenstemmen met het criterium voor klimaatadaptatie	100%	2024	100%	100%*

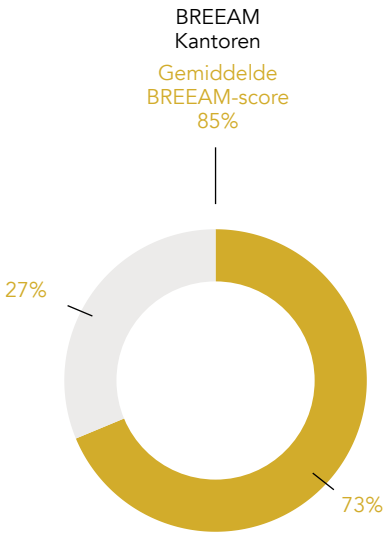
* 99,62% van het oppervlak van de vastgoedprojecten van Atenor voldoet aan de technische criteria zoals vastgelegd in de Europese taxonomie. Deze criteria worden in elke fase van de projectontwikkeling nauwlettend gecontroleerd door bevoegde derden.

Milieu
Duurzaamheidsverslag

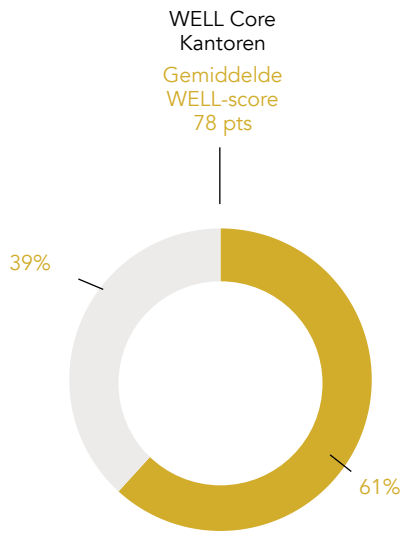
Key Performance Indicatoren (KPI 2025)



Status	Oppervlakte (m²)
Conform en te valideren	1.005.990
Niet-conform	4.250
Totaal	**1.010.240**



BREEAM-niveau	Oppervlakte (m²)
Outstanding (≥ 85%)	251.222
Excellent (≥ 70%)	93.082
Totaal	**344.304**



WELL-niveau	Oppervlakte (m²)
Platinum (80pts)	197.367
Gold (60pts)	125.659
Totaal	**323.026**

E1 - Energie en klimaat

Van expertise naar actie, de energieafhankelijkheid verminderen

Dankzij klimaatverandering en geopolitieke veranderingen moeten we actie ondernemen. Concreet. Duurzaam. En methodisch. Bij Atenor is deze actie gebaseerd op expertise die collectief is opgebouwd en in de loop van de projecten is versterkt.

Deze expertise wordt ondersteund door Archilab, ons interne laboratorium, dat klimaatuitdagingen omzet in operationele tools. Tools die zijn ontworpen om teams te helpen betere beslissingen te nemen in elke fase van een project, door energieprestaties, economische efficiëntie en gebruiksvriendelijkheid met elkaar te verenigen. Ze wordt ook verrijkt door de internationale dimensie van Atenor. Elk project, ontwikkeld in verschillende klimatologische, regelgevende en energetische contexten, draagt bij aan de collectieve intelligentie. Wat werkt in Lissabon, Brussel, Boedapest of Warschau, voedt de hele Groep. De ervaring wordt gedeeld. De oplossingen worden verfijnd. De projecten worden robuuster.

Ten slotte wordt deze expertise opgebouwd in contact met de sector. Atenor neemt actief deel aan tal van netwerken en denktanks – BGBC, FEB, UPSI, ULI... – om zijn praktijken te toetsen, te anticiperen op ontwikkelingen en bij te dragen aan de normen van morgen.

Al deze kennis, methoden en ervaringen komen vandaag samen in een structurerend instrument: het Atenor Energy Compass. Als rode draad in de vastgoedontwikkelingen van Atenor brengt het alle methodologieën en instrumenten op het gebied van energie en klimaat samen. Het stuurt de beslissingen vanaf het ontwerp tot de exploitatie, met duidelijke doelstellingen:

- De energieafhankelijkheid verminderen;
- Het gebruik van fossiele brandstoffen beperken;
- Ervoor zorgen dat het werkelijke energieverbruik in overeenstemming blijft met de bij het ontwerp vastgestelde prestaties.

Het is deze geïntegreerde, op uitvoering gerichte aanpak die de indicatoren op de volgende pagina's hun betekenis geeft. En die aantoont dat het verbeteren van de klimaatimpact ook – heel concreet – kan leiden tot lagere energierekeningen voor de bewoners.

Aantoonbare energieprestaties

De ontwikkeling van een vastgoedproject begint vaak met een wettelijke referentie. De Nearly Zero Energy Building-normen definiëren vandaag de dag een minimaal niveau van energieprestaties dat door de autoriteiten wordt opgelegd. Maar bij Atenor gaan de eisen veel verder.

Elk Atenor-project wordt ontworpen als een totaalconcept, waarbij de prioriteit ligt bij het verminderen van de energievraag aan de bron.

Nog voordat er sprake is van technologieën of energieproductie, werken de teams aan de basisprincipes: de oriëntatie van het gebouw, de compactheid, de kwaliteit van de buitenschil, de keuze van de materialen en de afstemming tussen architectuur en gebruik. Door deze aanpak wordt al bij het ontwerp een prestatie bereikt die hoger ligt dan de wettelijke normen.

Concreet streven de projecten van Atenor systematisch naar een minimale vermindering van 10% van de energievraag in vergelijking met een gebouw dat zich beperkt tot de strikte naleving van de normen. Over de hele portefeuille gaat deze optimalisatie nog veel verder: ze maakt een vermindering van 28% van de energiebehoefte mogelijk ten opzichte van de wettelijke normen, terwijl het comfort van de bewoners gewaarborgd blijft. En dat zelfs in uitzonderlijke klimatologische omstandigheden, zoals huidige en toekomstige hittegolven.

Zodra de energievraag sterk is verminderd, bestaat de tweede stap erin om zoveel mogelijk van de resterende behoeften te dekken met hernieuwbare energiebronnen. Deze logica – waarbij productie soberheid volgt– maakt het mogelijk om technologische overdaad te vermijden en te zorgen voor reële, duurzame en beheersbare prestaties op lange termijn.

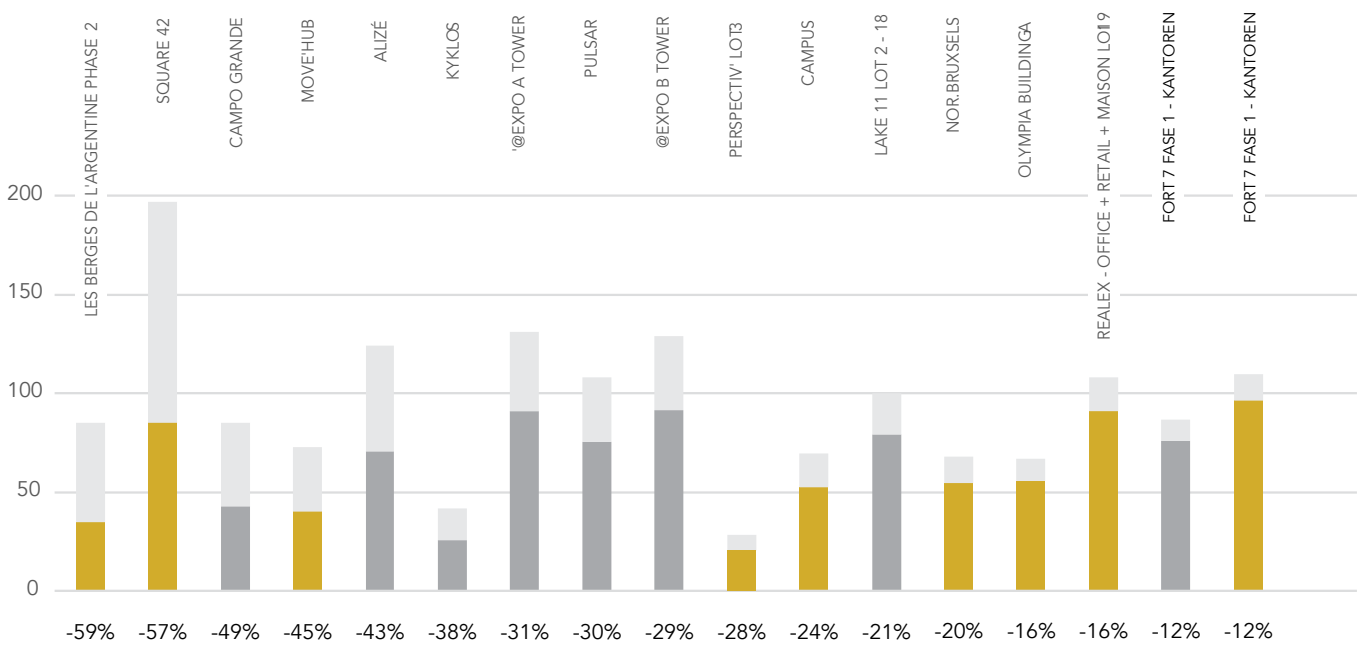
De effecten van deze aanpak zijn concreet en meetbaar:

- Ten eerste zorgt ze voor een aanzienlijke vermindering van de operationele energiekosten voor de bewoners, die voor alle projecten van Atenor samen op ongeveer 7 miljoen euro per jaar worden geraamd.
- Ten tweede versterkt ze de veerkracht van gebouwen tegen de volatiliteit van de energieprijzen en beantwoordt ze aan de toenemende verwachtingen van de gebruikers op het vlak van comfort en prestaties.
- Ten slotte draagt ze bij tot het beschermen van de waarde van de investeringen door te anticiperen op toekomstige wijzigingen in de regelgeving, met name de geleidelijke invoering van koolstofheffingen voor gebouwen.

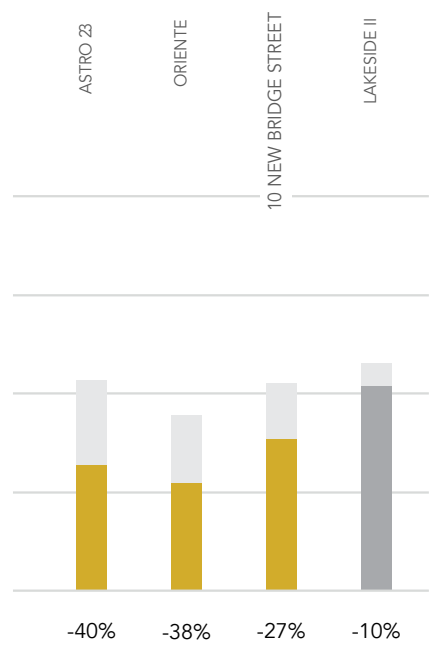
Voor een investeerder wordt de prestatie van een vastgoedactief niet langer alleen afgemeten ten opzichte van de naleving van de regelgeving. Ze wordt beoordeeld op basis van het vermogen om in de loop van de tijd performant, aantrekkelijk en rendabel te blijven, ondanks de snelle evolutie van de markten, het gebruik en de klimatologische beperkingen.

Deze analyse weerspiegelt een belangrijke overtuiging van Atenor: de meest rendabele energie is energie die niet wordt verbruikt. Door verder te gaan dan de wettelijke vereisten en energie-optimalisatie te integreren in het ontwerp van het project, ontwikkelt Atenor zuinigere, comfortabelere en beter beschermde projecten tegen klimaat-, economische en regelgevingsrisico's, waardoor de waarde van de activa op lange termijn wordt versterkt.

Nieuwe constructie / Kantoren



Grondige renovatie / Kantoren



Gemiddelde kWh/m²a / Energieperformantie - zonder fossiele brandstof
Gemiddelde kWh/m²a / Energieperformantie
Verschil kWh/m²a

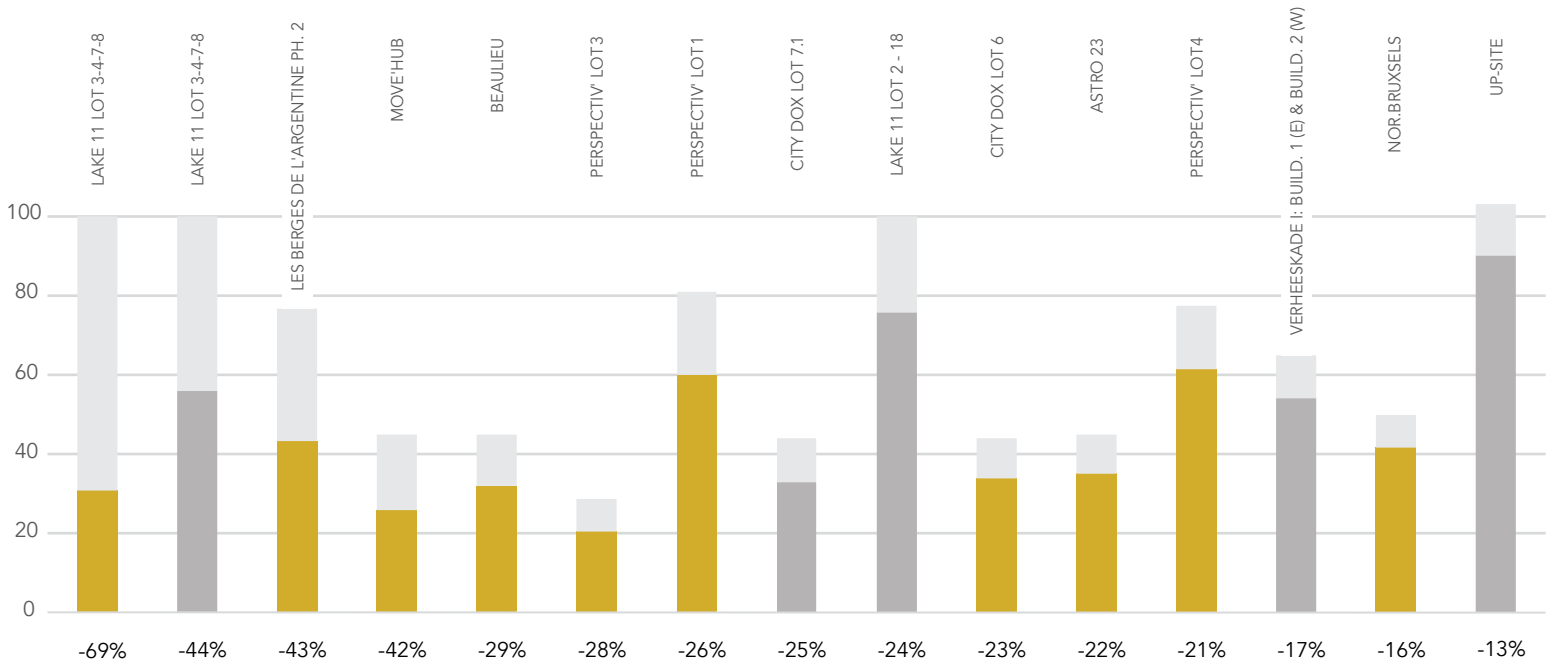
Gewogen gemiddelde

-31%

Gewogen gemiddelde

-22%

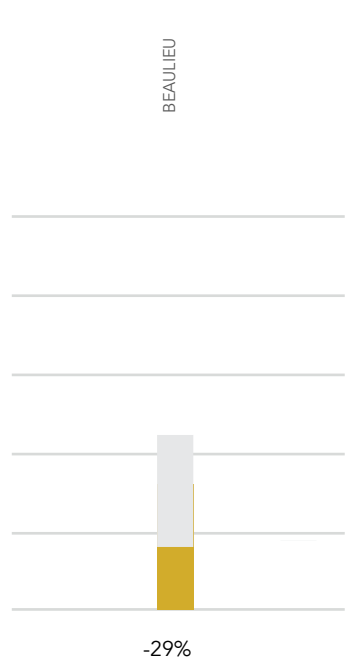
Nieuwe constructie / Residentieel



Gewogen gemiddelde

-27%

Grondige renovatie / Residentieel



Gewogen gemiddelde

-29%

Gemiddelde kWh/m²a / Energieperformantie - zonder fossiele brandstof
Gemiddelde kWh/m²a / Energieperformantie
Verschil kWh/m²a



Levenscyclusanalyse om het actief te beschermen

Bij Atenor beperkt klimaatbestendigheid zich niet tot operationele energie: het omvat ook de koolstofvoetafdruk gedurende de hele levenscyclus van gebouwen, met name de koolstof die is opgenomen in materialen en constructie.

Door de levenscyclusanalyse (LCA) op al zijn projecten toe te passen, kan Atenor:

- vanaf het ontwerpstadium de belangrijkste emissiebronnen identificeren;
- keuzes maken op het gebied van materialen en bouwoplossingen;
- het risico op toekomstige meerkosten als gevolg van wettelijke vereisten en koolstofbelastingsmechanismen beperken.

Deze aanpak versterkt de robuustheid van de projecten, zorgt ervoor dat ze beter aansluiten bij de verwachtingen van investeerders en draagt bij tot het veiligstellen van de waarde van de activa op lange termijn, in een markt waar koolstoftransparantie een bepalende factor wordt voor aantrekkelijkheid en liquiditeit.

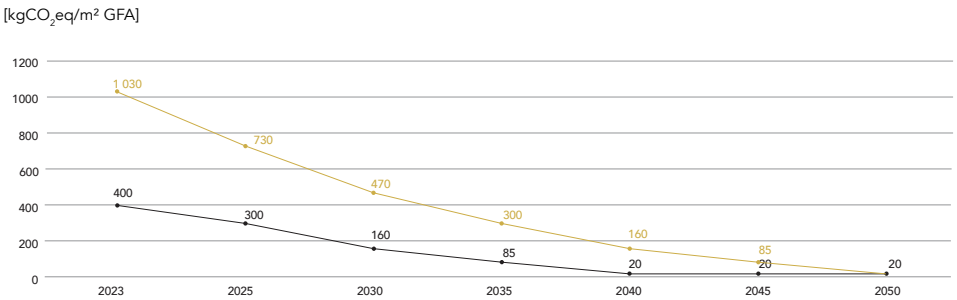
In 2025 heeft Atenor verschillende concrete maatregelen genomen om zijn koolstofuitstoot te verminderen, zowel bij de bouw als bij de exploitatie van gebouwen. Dat begint met hergebruik en recycling waar mogelijk, door structurele elementen te behouden of door gerecycleerde materialen te integreren.

Tegelijkertijd geeft Atenor de voorkeur aan koolstofarme materialen, met name beton met een laag klinkergehalte en gerecycleerd staal, om de voetafdruk van de materialen vanaf het ontwerp te verkleinen.

Op energiegebied geeft Atenor de voorkeur aan een aanpak die gebaseerd is op de optimalisatie van de buitenschil – oriëntatie, isolatie, compactheid en materiaalkeuze – om het energieverbruik aan de bron te verminderen, alvorens gebruik te maken van complexere technische systemen. Deze soberheid maakt het vervolgens mogelijk om op een gerichte manier efficiënte oplossingen te integreren, zoals warmtepompen, geothermie wanneer relevant, en de productie en levering van hernieuwbare elektriciteit, met name via zonnepanelen.

Ten slotte zorgt de Atenor Energy Compass voor samenhang tussen het ontwerp, de bouw, de exploitatie en de toekomstige ontwikkeling van gebouwen. Commissioning – een controle- en optimalisatieproces dat bevestigt dat de energiesystemen daadwerkelijk werken zoals verwacht – in combinatie met digitale tools maakt het mogelijk om het verbruik in de tijd te sturen en een duurzame energieprestatie te garanderen, waardoor de waarde van de activa gedurende hun hele levenscyclus wordt beschermd.

Verminderen van koolstofuitstoot



Bewaren van de bestaande structuur 2025

46% YES

Inzet van herbruikte materialen 2025

57% YES

Metingen en doelstellingen

Energie-efficiëntie aan Europese taxonomie

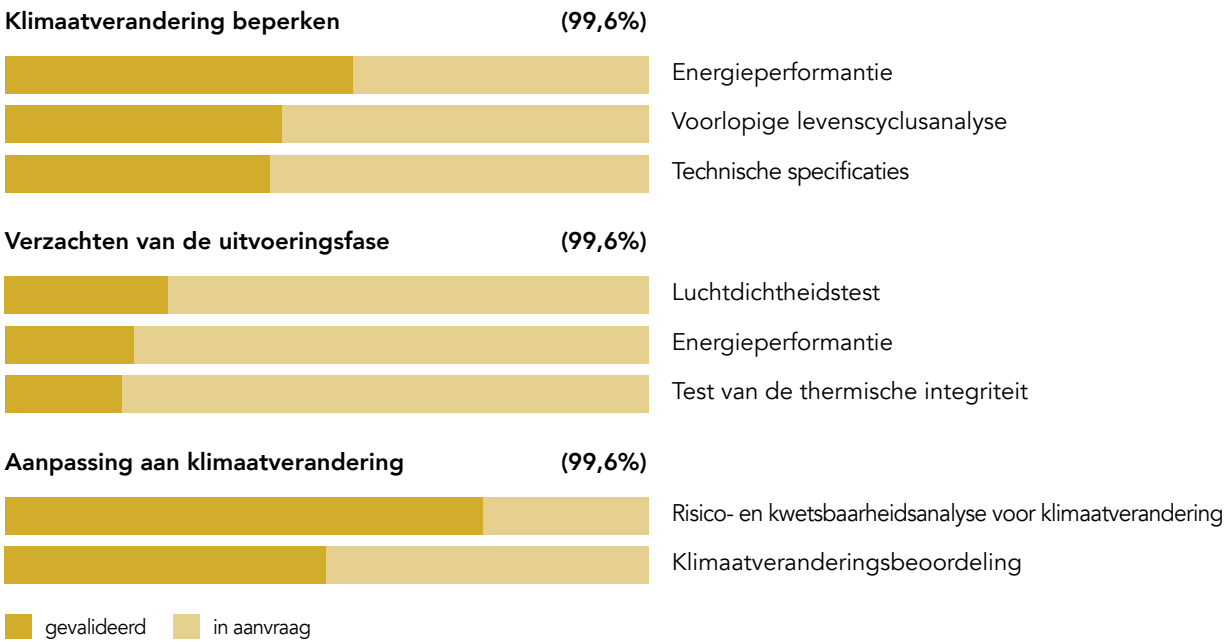
De projecten van Atenor zijn in overeenstemming met de Europese taxonomie, die energiezuinigere, beter gecontroleerde en transparantere gebouwen vereist aangaande hun prestaties en koolstofimpact, om de uitstoot van onroerend goed te verminderen.

Om te worden beschouwd als een echte bijdrage aan de strijd tegen klimaatverandering, moet een nieuw gebouw minder energie verbruiken dan de norm en zijn prestaties op verifieerbare wijze aantonen.

Concreet betekent dit dat:

1. Het gebouw moet minstens 10% beter presteren dan het wettelijke niveau van een 'bijna-energieneutraal gebouw' (NZEB), en deze prestaties moeten worden bevestigd door een energiecertificaat (EPC) 'as built' zodra het gebouw is opgeleverd.
2. Voor gebouwen van meer dan 5.000 m² moet de werkelijke kwaliteit van de buitenschil (luchtdichtheid en thermische prestaties) worden getest of gecontroleerd, en elke afwijking van de ontwerpdoelstellingen moet transparant zijn voor investeerders en klanten.
3. Voor gebouwen van meer dan 5.000 m² moet de koolstofvoetafdruk van het gebouw gedurende zijn hele levenscyclus (GWP – Global Warming Potential) worden berekend en aan investeerders en klanten worden meegedeeld.

EUROPESE TAXONOMIE



De BREEAM-criteria, een operationeel kader voor energieprestaties

Voor kantoorprojecten past Atenor de BREEAM-criteria voor energie toe, die een erkend, meetbaar en controleerbaar kader bieden.

Deze criteria hebben met name betrekking op:
- de vermindering van het verbruik en de uitstoot vanaf het ontwerp (ENE 01);
- gedetailleerde meting van het verbruik per gebruik en per zone (ENE 02);
- de efficiëntie van de buitenverlichting (ENE 03);
- de integratie van koolstofarme oplossingen en hernieuwbare energie (ENE 04);
- de prestaties van koelapparatuur (ENE 05);
- optimalisatie van mechanisch transport (ENE 06).

De WELL-welzijnscriteria, hefbomen voor comfort en energieprestaties

De WELL-criteria vormen een ander kader dat wordt toegepast op kantoorprojecten. Ze hebben betrekking op energie en thermisch comfort en weerspiegelen de toenemende eisen op het gebied van gebruiksvriendelijkheid en welzijn.

Ze hebben met name betrekking op:
- nauwkeurige regeling van de temperatuur en vochtigheid om een optimaal thermisch comfort te garanderen (T01 tot T05);
- het beperken van temperatuurverschillen tussen zones en het rekening houden met individuele voorkeuren (T06 tot T08);
- het beheer van de thermische blootstelling aan zonnestraling en tocht (T09 tot T11);
- en de integratie van controlesystemen die toegankelijk zijn voor de bewoners (T12).

Bij Atenor worden deze criteria vanaf het ontwerp geïntegreerd met de door Archilab ontwikkelde tools, om gebouwen te creëren die zowel energiezuinig zijn als aangepast aan het daadwerkelijke gebruik. Ze versterken de veerkracht van gebouwen tegen hittegolven en ondersteunen hun aantrekkelijkheid op lange termijn.

BREEAM	Gewogen gemiddelde
Energie	80 %
Innovatie	+35 %
Beheer	83 %
Transport	87 %

WELL	Gewogen gemiddelde
Innovatie	6,36/10
Thermisch comfort	6,01/10

* De innovatiecategorie kent een bonus toe voor unieke en innovatieve strategieën.



Zero Fossil als traject naar onafhankelijkheid
Hernieuwbare energie en energieonafhankelijkheid spelen een sleutelrol in de duurzaamheid op lange termijn van de projecten van Atenor. Door de afhankelijkheid van de energiemarkten te verminderen, bieden ze een betere bescherming tegen prijsschommelingen. De projecten zijn in de eerste plaats ontworpen om zo min mogelijk energie te verbruiken en geven vervolgens de voorkeur aan hernieuwbare energiebronnen, idealiter ter plaatse geproduceerd wanneer de omstandigheden dat toelaten.

Deze aanpak is voornamelijk gebaseerd op zonne-energie, geothermie en, waar mogelijk, aansluiting op warmtenetten.

Uitstoot verminderen

Geen fossiele brandstof on-site

2024	2025
46 %	51 %

Circulariteit en renovatie stimuleren

Bestaande structuren bewaren

2024	2025
49 %	46 %

Inzet van herbruikte materialen

2024	2025
58 %	57 %

Hernieuwbare energie benutten

On-site productie van hernieuwbare energie

2024	2025
91 %	92 %

Oppervlakte van zonnepanelen

2024	2025
14,18k	13,48k

Warmtepomp

2025.808.574 m²
2024.862.767 m²

Geothermiek

2025 597.134 m²
2024 691.787 m²

Stedelijk netwerk

2025.380.279 m²
2024.490.119 m²

Hernieuwbare energie

2025 1.119.576 m²
2024 1.241.324 m²

Zachte mobiliteit en elektromobiliteit
Atenor integreert zachte mobiliteit als een belangrijke hefboom voor de milieuprestaties en de aantrekkelijkheid van zijn projecten.

De ontwikkelingen zijn systematisch ontworpen om actieve vervoerswijzen, met name de fiets, te bevorderen door middel van beveiligde parkeerplaatsen, aangepaste infrastructuur en een directe aansluiting op stedelijke mobiliteitsnetwerken.

Tegelijkertijd installeert Atenor oplaadpunten voor elektrische voertuigen en fietsen, vooruitlopend op de evolutie van het gebruik en de regelgeving. Deze aanpak draagt bij tot een vermindering van de mobiliteitsgerelateerde uitstoot, een grotere aantrekkelijkheid voor de bewoners en een veiligere waarde van de activa inde context van de transitie naar koolstofarme steden.

Zachte mobiliteit ondersteunen



83 %

Projecten met laadpunten voor elektrische voertuigen

2025: 835.557 m²
2024: 888.836 m²



92 %

Projecten met fietsvoorzieningen

2025: 921.337 m²
2024: 983.856 m²

Koolstofvoetafdruk van het bedrijf en klimaattraject

Atenor volgt en stuurt zijn bedrijfsvoetafdruk in overeenstemming met het GHG Protocol, het internationale referentiekader voor de berekening van broeikasgasemissies. Sinds de vaststelling van zijn eerste Corporate Carbon Footprint in 2020 heeft de Groep zich verbonden aan een gestructureerd en meetbaar decarbonisatietraject.

De klimaatdoelstellingen van Atenor zijn gevalideerd door het Science Based Targets initiative (SBTi) en zijn afgestemd op een traject dat verenigbaar is met de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5 °C, in overeenstemming met de scenario's van het IPCC. Ze zijn gebaseerd op een duidelijk referentiejaar (2020) en hebben betrekking op alle emissies die verband houden met de activiteiten en projecten van de Groep, zonder gebruik te maken van koolstofkredieten of kunstmatige compensaties.

Tegen 2030 streeft Atenor naar:

- een absolute vermindering van 42% van de uitstoot van scope 1 en 2 ten opzichte van 2020 (160 tCO_2e);
- een vermindering van de koolstofintensiteit van projecten, met een doelstelling van 470 gCO_2eq/m^2 vloeroppervlak (GFA) voor de opgenomen koolstof;
- een langetermijnpad dat leidt tot koolstofneutraliteit in 2050 voor alle activiteiten en projecten.

"Een langetermijnpad dat leidt tot koolstofneutraliteit in 2050 voor alle activiteiten en projecten"

De geboekte vooruitgang bevestigt de geloofwaardigheid van dit traject, met een emissiereductie van 21% in 2022, 29% in 2023, 37% in 2024 en 57% in 2025 voor scope 1 en 2. De uitstoot van scope 3 wordt geleidelijk verminderd door de ontwikkeling van zuinigere projecten, het gebruik van koolstofarme materialen en de optimalisatie van de energieprestaties.

Dit traject is gebaseerd op concrete hefbomen voor decarbonisatie:

- verbetering van de energie-efficiëntie van gebouwen en kantoren;
- overstap naar 100% hernieuwbare elektriciteit in eigen activiteiten;
- geleidelijke elektrificatie van het wagenpark;
- vermindering van het verbruik door circulaire bouwpraktijken en materialen met een lage koolstofvoetafdruk;
- integratie van digitale tools voor het monitoren en optimaliseren van prestaties.

In 2025 bedroeg het energieverbruik van de eigen activiteiten van de Groep 350 MWh

(Scope 1) / 96 MWh (Scope 2), waarvan een steeds groter deel afkomstig was uit hernieuwbare bronnen. Atenor is niet actief in koolstofintensieve sectoren en is daarom niet verplicht om een specifieke energie-intensiteitsindicator te publiceren.

Deze aanpak weerspiegelt een eenvoudige overtuiging: geloofwaardigheid op het gebied van klimaatbeleid is gebaseerd op wetenschappelijke doelstellingen, betrouwbare gegevens en meetbare acties.

Resultaten 2025 :
- Scope 1 : [67 tCO_2e]
- Scope 2 marktgebaseerd : [1 tCO_2e]

Trend : −32% over 1 jaar, −46% over 3 jaar.

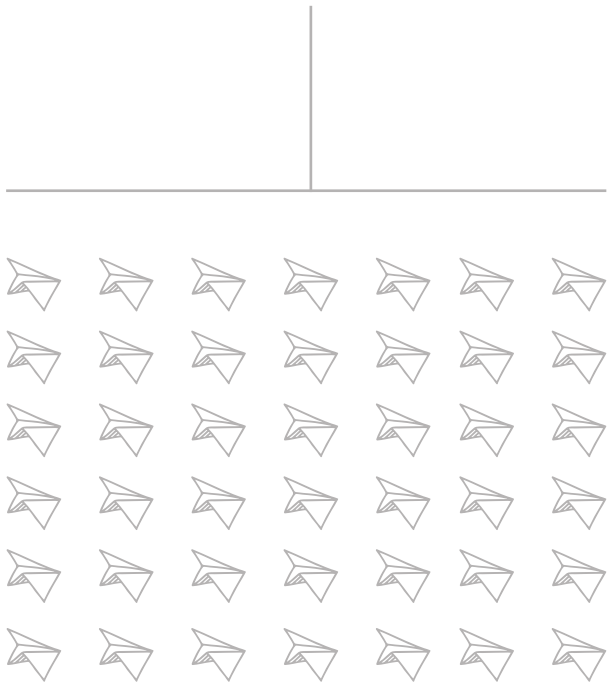
De vermindering van de operationele CO_2-uitstoot in 2025, projecten in ontwikkeling, namelijk 6,55 TCO_2-equivalent, wat overeenkomt met ongeveer 4.350 retourvluchten Brussel-New York.

Aanname: ~1,5 ton CO2e per passagier voor een retourvlucht Brussel-New York in economy class.

Vermindering van 6,55 TCO_2 op de operationele koolstofuitstoot, wat overeenkomt met ongeveer 4.350 retourvluchten BRU-NYC.

6.55 TCO_2

4.350
retourvluchten
BRU-NYC







Campus is voor ons het bewijs dat de klimaatstrategie van Atenor geen loze woorden zijn. Het is een bouwproject, concrete beslissingen en een duurzame waarde die dag na dag wordt opgebouwd.

Verhaal van een project dat is ontworpen met het oog op het klimaat
Campus

“

Toen we met Campusr begonnen, stelden we ons een heel eenvoudige vraag: hoe bouwen we een gebouw dat echt minder energie verbruikt? Niet in theorie, maar in de praktijk. Dus voordat we het over technologieën hadden, hebben we aan de basis gewerkt: de oriëntatie, de buitenkant, de materialen, de flexibiliteit van de ruimtes. Alles wat vanaf het begin helpt om het energieverbruik te verminderen. Vandaag overtreffen we de wettelijke vereisten met -24%.

Pas daarna hebben we nagedacht over energie. We hebben zonnepanelen geïnstalleerd, een intelligent verbruiksbeheersysteem... en bovenal hebben we gekozen voor aansluiting op een stadsverwarmingsnet dat gebruikmaakt van hernieuwbare en teruggewonnen energiebronnen.

Dat is een structurele keuze: minder CO_2, minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, meer stabiliteit voor de toekomstige bewoners.

We hebben ook nagedacht over het klimaat van morgen: warmere zomers, extreme weersomstandigheden. We hebben het comfort in de zomer verbeterd, zonder te vervallen in technische overdaad. Het resultaat: een gebouw dat aangenamer is om in te wonen, veerkrachtiger en beter beschermd tegen stijgende energieprijzen.

Campus is voor ons het bewijs dat de klimaatstrategie van Atenor geen loze woorden zijn. Het is een bouwproject, concrete beslissingen en een duurzame waarde die dag na dag wordt opgebouwd.



Toen we aan NOR.Bruxsels begonnen te werken, was één ding duidelijk: de locatie moest een troef zijn, geen beperking.

Mobiliteit volgens de projectmanager
NÖR.Bruxsels

“

De keuze voor een locatie in het hart van de wijk rond het Brusselse Noordstation is geen toeval. We hebben gekozen voor een echt mobiliteitsknooppunt, met verbindingen naar treinen, metro, trams en bussen. Voor ons was dit de beste manier om een optimale bereikbaarheid te garanderen en tegelijkertijd een geloofwaardig alternatief voor de auto te bieden.

Concreet hebben we het project ontworpen om het dagelijkse vervoer te vergemakkelijken: ongeveer 1.760 beveiligde fietsplaatsen, meer dan 1.500 m² gewijd aan zachte mobiliteit, fietsenstallingen die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, douches en kleedkamers voor fietsers, en oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Een mobiliteitshub van ± 900 m², die rechtstreeks is aangesloten op het openbaar vervoer, maakt het geheel compleet.

Maar afgezien van de cijfers is de uitdaging eenvoudig: toekomstige bewoners en gebruikers onafhankelijk maken van hun auto. Hier is alles ontworpen om het openbaar vervoer en actieve vervoerswijzen praktischer, sneller en ook goedkoper te maken. Dat levert dagelijks tijdwinst, comfort en koopkracht op.

Als projectmanager ben ik ervan overtuigd dat NÖR.Bruxsels laat zien hoe een vastgoedproject de levenskwaliteit kan verbeteren en tegelijkertijd de stad ten goede komt. Minder verkeer, minder uitstoot, betere luchtkwaliteit en vlottere voetgangersstromen: dat is onze concrete bijdrage aan een toegankelijker, leefbaarder en toekomstgericht Brussel.

E2 - Verontreiniging

Impact voorkomen, risico's beheersen, kwaliteit van projecten verbeteren

Vervuiling is een belangrijke uitdaging voor de vastgoedsector. Ze heeft zowel gevolgen voor de gezondheid, het milieu en de aanvaardbaarheid van projecten als voor de naleving van de regelgeving. Of het nu gaat om bodem, lucht, water, geluid of lichtvervuiling, vervuiling heeft een directe invloed op de gebruikswaarde van gebouwen en hun waarde in de tijd.

Bij Atenor wordt vervuiling benaderd vanuit een preventieve logica, niet vanuit een corrigerende. Het doel is duidelijk: stedelijke projecten ontwikkelen die vanaf het ontwerp hun negatieve impact beperken, hun exploitatie veiligstellen en duurzaam in hun omgeving passen.

Anticiperen in plaats van corrigeren.
Het beheersen van vervuiling begint stroomopwaarts. Elk project van Atenor wordt onderworpen aan een grondige analyse van de locatie, de geschiedenis en de ecologische context. De potentiële risico's in verband met bodem, water, uitstoot of overlast worden al in de eerste ontwikkelingsfasen geïdentificeerd, zodat de ontwerp- en planningskeuzes daarop kunnen worden afgestemd.

Deze aanpak maakt het mogelijk om:

- te anticiperen op bestaande of potentiële vervuilingsproblemen;
- indien nodig aangepaste strategieën voor bodembeheer of -sanering te integreren;
- de milieu- en gezondheidseffecten gedurende de gehele levenscyclus van het project te beperken.

Door de voorkeur te geven aan maatregelen aan de bron, vermindert Atenor de operationele, regelgevende en reputatierisico's en versterkt het tegelijkertijd de algehele kwaliteit van zijn ontwikkelingen.

Omgevingen die zijn ontworpen om gezonder en duurzamer te zijn

Het voorkomen van vervuiling beperkt zich niet tot de kenmerken van de locatie. Het heeft ook betrekking op de keuze van het ontwerp, de materialen en de technische systemen.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het beperken van vervuilende emissies, de kwaliteit van de binnenlucht en het verminderen van overlast voor de bewoners en omwonenden.

Deze waakzaamheid draagt bij tot:

- het comfort en de gezondheid van de gebruikers te verbeteren;
- tegemoet te komen aan de toenemende verwachtingen op het gebied van welzijn;
- de aantrekkelijkheid van gebouwen voor verhuurders te vergroten;
- en de waarde van de activa op lange termijn te ondersteunen.

Bouwplaatsen en exploitatie: de impact in de tijd beperken

Ook aan de bouw- en exploitatiefase wordt bijzondere aandacht besteed. De bouwpraktijken zijn erop gericht om tijdelijke overlast, afval en vervuilingsrisico's te beperken en tegelijkertijd een constructieve dialoog met de lokale belanghebbenden te voeren.

Deze aanpak draagt bij tot een grotere acceptatie van de projecten, een veiliger verloop van de werkzaamheden en het behoud van het vertrouwen van de autoriteiten en de omwonenden.

Een aanhoudende, gedocumenteerde en aantoonbare prestatie

De informatie en indicatoren in dit hoofdstuk geven een concreet beeld van de uitvoering van deze aanpak. Ze hebben met name betrekking op:

- bodembeheer;
- het voorkomen van vervuilende emissies;
- beheersing van overlast;
- de afstemming op de toepasselijke normen en referentiekaders.

Ze bevestigen dat preventie van vervuiling is geïntegreerd in projectbeslissingen en op gestructureerde en gedocumenteerde wijze wordt opgevolgd.

Preventie van vervuiling als hefboom voor kwaliteit en waarde

Door vervuilingsbronnen te beperken en gezondere omgevingen te bevorderen, ontwikkelt Atenor projecten die beter worden aanvaard, veerkrachtiger zijn en beter gewapend zijn tegen veranderingen in de regelgeving en de samenleving.

Deze aanpak vermindert de milieu- en operationele risico's en versterkt tegelijkertijd de kwaliteit, de aantrekkelijkheid en de waarde van de activa op lange termijn.

Het voorkomen van vervuiling is dus niet alleen een wettelijke vereiste. Het is een hefboom voor kwaliteit en duurzame prestaties, die volledig is geïntegreerd in de ESG-strategie van de Groep.

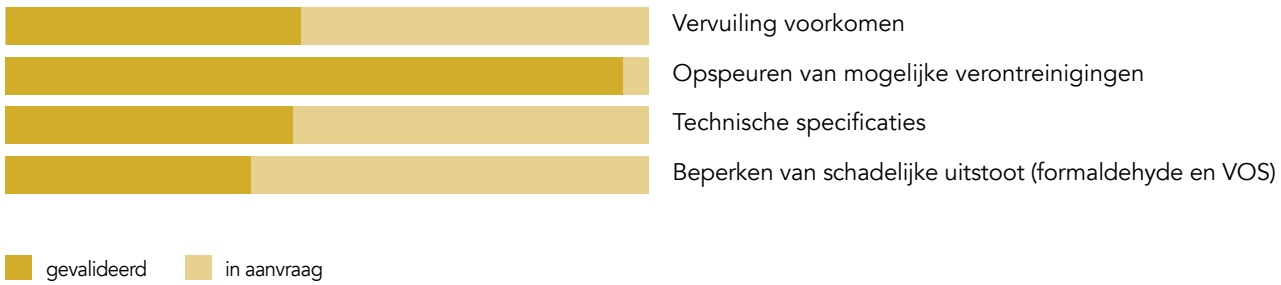
Preventie en beheersing van vervuiling in overeenstemming met de Europese taxonomie

Deze aanpak sluit volledig aan bij de doelstellingen van de Europese taxonomie op het gebied van preventie en vermindering van vervuiling. De projecten van Atenor omvatten concrete maatregelen om de uitstoot van vervuilende stoffen, de overlast en de impact op het milieu te beperken, in overeenstemming met de huidige en toekomstige wettelijke vereisten.

De technische criteria van de taxonomie vormen een structurerend kader om de conformiteit van projecten te waarborgen en hun veerkracht te versterken in het licht van de evolutie van de milieunormen.

EUROPESE TAXONOMIE

Do no significant harm (DNSH) **(99,6%)**



BREEAM	Gewogen gemiddelde
Vervuiling	62 %

WELL	Gewogen gemiddelde
Lucht	9,34/10
Materialen	6,58/10

De BREEAM-criteria als operationeel kader om de risico's van vervuiling te beheersen

Voor kantoorprojecten wordt deze ambitie concreet vertaald in de toepassing van de BREEAM-criteria met betrekking tot vervuiling, die een erkend, meetbaar en controleerbaar kader bieden.

Deze criteria hebben met name betrekking op:

- het verminderen van de impact van koelmiddelen door de keuze voor systemen met een lage milieu-impact en door middel van preventie- en detectiesystemen voor lekken (Pol 01);
- het beperken van NOx-emissies van verwarmings- en warmwaterproductiesystemen om de luchtkwaliteit te behouden (Pol 02);
- het beheer van afvoerwater, waarbij wordt gegarandeerd dat de impact van het project niet groter is dan de bestaande situatie en het risico op verontreiniging van het aquatisch milieu wordt beperkt (Pol 03);
- de vermindering van nachtelijke lichtvervuiling door een doordacht ontwerp van de buitenverlichting (Pol 04);
- het voorkomen van geluidsoverlast door middel van gerichte maatregelen op technische installaties en de integratie daarvan in het project (Pol 05).

Door deze criteria systematisch te integreren, kunnen de principes van preventie van vervuiling worden omgezet in operationele eisen, die tijdens de hele ontwikkeling worden opgevolgd en gecontroleerd.

De WELL-welzijnscriteria: de kwaliteit van de binnenlucht centraal in kantoorprojecten

Naast het voorkomen van externe vervuiling besteedt Atenor bijzondere aandacht aan de kwaliteit van het binnenklimaat, met name in zijn kantoorprojecten. Deze eis komt tot uiting in de toepassing van de WELL-criteria, die de gezondheid en het welzijn van de gebruikers centraal stellen in het ontwerp.

Er wordt speciale aandacht besteed aan het verminderen van vluchtige organische stoffen (VOS) door de keuze van materialen met een lage emissie, het beheer van afwerkingen en lijmen, en aangepaste ventilatiestrategieën.

Deze maatregelen dragen bij tot het beperken van de blootstelling van de bewoners aan verontreinigende stoffen binnenshuis, het verbeteren van de luchtkwaliteit en het verhogen van het dagelijks comfort.

Door deze eisen te integreren, ontwikkelt Atenor gezondere en aantrekkelijkere werkruimtes die beter aansluiten bij de verwachtingen van de gebruikers.

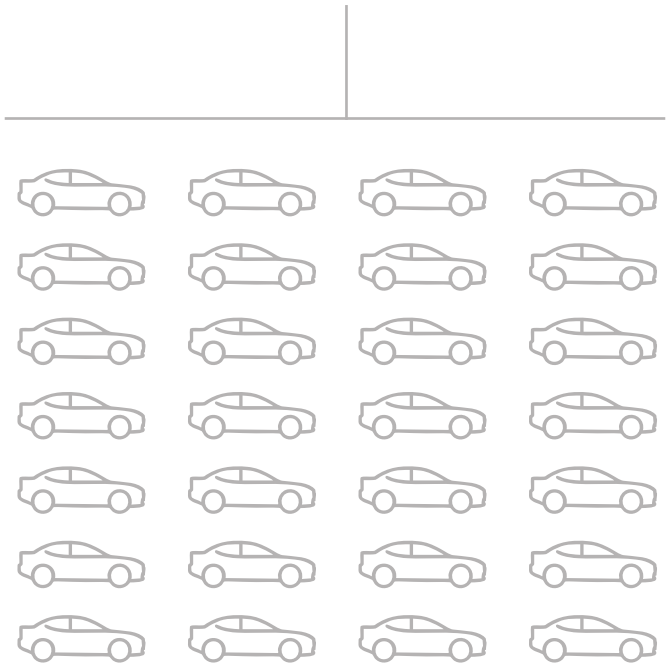
Deze aanpak ondersteunt zowel de sociale prestaties van de projecten als hun waarde op lange termijn, in een context waarin de gezondheid van de bewoners een criterium voor kwaliteit en differentiatie wordt.

De specifieke doelstellingen van Atenor
De door Atenor uitgevoerde herbestemming van de sites komt overeen met de sanering van een oppervlakte van 296.121 m², wat neerkomt op ongeveer 23.690 parkeerplaatsen van 2,5 m x 5 m.

Sanering van 269.121 m³, wat overeenstemt met 23.690 parkeerplekken

296.121 m²

23.690 parkeerplekken gesaneerd







Dat is Realex: een project waarbij preventie van vervuiling een motor voor innovatie wordt, dankzij een visionaire opdrachtgever en teams die bereid zijn verder te gaan dan de norm.

Een project dat kiest voor innovatie om beter te voorkomen
Realex

“

Bij Realex in Brussel wilden we het anders aanpakken: anticiperen in plaats van herstellen. Vanaf het begin hebben we de site grondig onderzocht om te begrijpen waar de risico’s voor het milieu en de gezondheid lagen, en om vanaf het ontwerp de juiste oplossingen te integreren.

Samen met de Europese Commissie – onze opdrachtgever – hebben we vooral ambitieuze pistes kunnen verkennen. Bijvoorbeeld het onderzoek naar warmtepompen die CO_2 als koelmiddel gebruiken: een innovatieve technologie die veiliger is en een zeer lage milieu-impact heeft. Het is nog geen definitieve beslissing, maar het is precies wat we wilden doen: verder nadenken, testen, durven, vooruitgaan.

Tegelijkertijd baseren we ons op de BREEAM- en WELL-kaders om alles wat te maken heeft met emissies, overlast en binnenluchtkwaliteit te structureren. Zo kunnen we innovatie, preventie en gebruiks kwaliteit op elkaar afstemmen.

Dat is Realex: een project waarbij preventie van vervuiling een motor voor innovatie wordt, dankzij een visionaire opdrachtgever en teams die bereid zijn verder te gaan dan de norm



Het saneren en herstellen van een meer is niet alleen het corrigeren van het verleden: het is het creëren van de omstandigheden waardoor de natuur terugkeert – en blijft.

Een bouwproject ten dienste van het leven
Lake 11

Voor ons was Lake Kána niet alleen een bouwproject. Het was een ecosysteem dat nieuw leven moest worden ingeblazen, een landschap dat weer moest kunnen ademen.

Bij Lake 11 was ons gemeenschappelijke doel met de gemeente Újbuda duidelijk: het waterretentievermogen van het meer herstellen en zijn natuurlijke identiteit nieuw leven inblazen. Vanaf het begin werd elke stap nauwkeurig uitgevoerd: sediment verwijderen en hergebruiken, oevers herstellen, waterbeheersingssystemen installeren en geleidelijk aan de habitats versterken.

Het is weinig zichtbaar werk aan de oppervlakte, maar wel essentieel: zonder sanering is het onmogelijk om dit ecosysteem te herstellen.

Samen met ecologen en teams in het veld hebben we ervoor gezorgd dat de impact op de lokale fauna en flora beperkt bleef. Vandaag zijn de tekenen van herstel zichtbaar: de oevers hertekenen zich, het water stroomt beter, de planten keren terug en het ecologisch evenwicht wordt hersteld.

Naast de technische aspecten markeert het project vooral de terugkeer van een levendige en veerkrachtige plek, die opnieuw verbonden is met zijn omgeving en zijn gemeenschap.

Het saneren en herstellen van een meer is niet alleen het corrigeren van het verleden: het is het creëren van de omstandigheden waardoor de natuur terugkeert – en blijft.

E3 - Aquatische en mariene hulpbronnen

Waterbeheer aan de bron om de veerkracht, verzekerbaarheid en waarde van projecten te versterken

De klimaatverandering verhoogt de druk op de watervoorraden en verandert het waterrisico in stedelijke gebieden ingrijpend. De steeds vaker voorkomende periodes van hevige regenval, in combinatie met de verharding van de bodem, zetten de bestaande afwateringssystemen onder druk en verhogen het risico op overstromingen.

Voor de vastgoedsector hebben deze ontwikkelingen concrete gevolgen. Ze beïnvloeden de veiligheid van onroerend goed, de exploiteerbaarheid, de verzekerbaarheid en uiteindelijk ook de waarde ervan. Waterbeheer wordt dus een strategische uitdaging, op het snijvlak van klimaatadaptatie, stedelijke veerkracht en prestaties op lange termijn.

Bij Atenor wordt water niet beschouwd als een probleem dat moet worden opgelost, maar als een parameter die vanaf het begin moet worden beheerst om de risico's te beperken en de robuustheid van de ontwikkelingen te versterken.

Het overstromingsrisico, een klimaat- en verzekeringskwestie

De toename van extreme weersomstandigheden zet de stedelijke infrastructuur steeds meer onder druk. Wanneer de rioleringsnetwerken verzadigd zijn, kunnen de gevolgen onmiddellijk merkbaar zijn: materiële schade, onderbreking van het gebruik, stijging van de verzekeringspremies en zelfs moeilijkheden om bepaalde activa te verzekeren.

In deze context besteedt Atenor bijzondere aandacht aan het beheer van regenwater. Het doel is duidelijk: voorkomen dat het risico wordt overgedragen naar de stad en situaties die al kwetsbaar zijn door de klimaatverandering niet nog verder verslechteren.

Verzamelen van regenwater



86 %

Hoeveelheid regenwater die wordt opgevangen over alle Atenor-sites heen

2025: 424.665 m³
2024: 493.119 m³

Beheer van uitzonderlijke regenval ter plaatse
In de projecten van Atenor wordt een aanzienlijk deel van de regenval rechtstreeks ter plaatse beheerd, zelfs bij uitzonderlijke gebeurtenissen. Deze aanpak is gebaseerd op een combinatie van oplossingen die zijn aangepast aan de lokale context:

- tijdelijke opslag van water in speciale bassins of reservoirs;
- geleidelijke infiltratie in de bodem wanneer de omstandigheden dit toelaten;
- beperking en regulering van de hoeveelheid water die naar de openbare netwerken wordt afgevoerd.

Door het water aan de bron te beheren, dragen de projecten bij tot:

- het verminderen van het overstromingsrisico, zowel voor de locatie als voor de directe omgeving;
- de stedelijke rioleringssystemen te ontlasten;
- de veerkracht van gebouwen ten opzichte van klimatologische risico's te verbeteren;
- de veiligheid en verzekerbaarheid van activa op lange termijn te versterken.

Deze logica sluit volledig aan bij een aanpak van aanpassing aan klimaatverandering en territoriale verantwoordelijkheid.

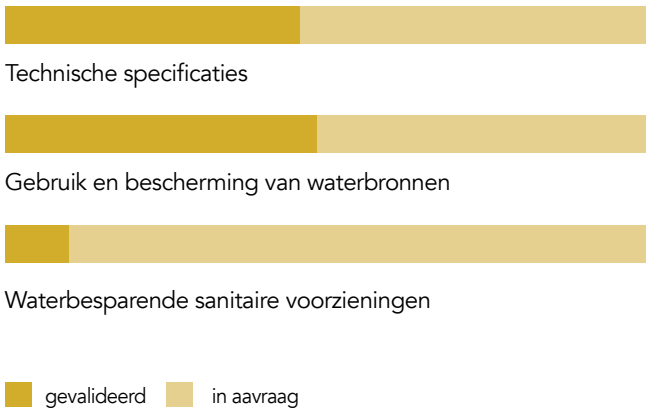
Waterbeheer volgens de Europese taxonomie
Het waterbeheer bij Atenor voldoet aan het technische criterium van «bescherming en duurzaam gebruik van water- en mariene hulpbronnen» van de Europese taxonomie.

De meeste projecten van Atenor worden onderworpen aan een milieueffectrapportage, met een specifiek hoofdstuk over water. Deze analyse maakt het mogelijk om de potentiële impact op de watervoorraden, het overstromingsrisico en de te nemen maatregelen te beoordelen.

Deze aanpak wordt aangevuld met bijzondere aandacht voor het verminderen van het

EUROPESE TAXONOMIE

Do no significant harm (DNSH) **(99,6%)**



waterverbruik tijdens de exploitatie, in overeenstemming met de technische criteria van de Europese taxonomie. De projecten van Atenor omvatten sanitair met een laag debiet, geselecteerd op basis van gecertificeerde technische gegevens of erkende labels.

Ten slotte zijn de praktijken die tijdens de bouwfase worden toegepast ook gericht op het beperken van de impact op de watervoorraden. Ze garanderen dat verantwoord waterbeheer wordt toegepast gedurende de hele levenscyclus van de projecten, van ontwerp tot exploitatie, in overeenstemming met de eisen die gelden voor bouwplaatsen.

Deze aanpak draagt bij tot de bescherming van de watervoorraden en vermindert tegelijkertijd de exploitatiekosten van gebouwen met betrekking tot het verbruik van leidingwater.

Waterbeheer volgens de BREEAM- en WELL-certificeringen

Atenor past ook internationaal erkende normen toe voor zijn waterbeheer.

De BREEAM-certificeringen omvatten strenge criteria die gericht zijn op:

- het waterverbruik te verminderen door middel van zuinige apparatuur;
- het opsporen en voorkomen van lekken;
- duurzaam beheer van regenwater, met name door middel van oplossingen voor opvang en retentie.

Daarnaast richt de WELL-certificering zich op de kwaliteit van het drinkwater en het comfort van de bewoners. Deze certificering vereist regelmatige controles, efficiënte filtersystemen en een betere toegang tot kwalitatief water, wat rechtstreeks bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de gebruikers.

Door deze benaderingen te combineren, integreert Atenor een verantwoord waterbeheer dat milieuprestaties, operationele veerkracht en levenskwaliteit met elkaar verzoent.

BREEAM	Gewogen gemiddelde
Water	88 %

WELL	Gewogen gemiddelde
Water	7,83/10

Meten, opvolgen en veiligstellen op lange termijn

De indicatoren in dit hoofdstuk hebben met name betrekking op het waterverbruik, het regenwaterbeheer en de maatregelen die zijn genomen om de impact op het aquatisch milieu te beperken. Ze tonen aan dat waterbeheer geen abstract principe is, maar een operationele hefboom voor veerkracht, die wordt geïntegreerd in projectbeslissingen en in de loop van de tijd wordt opgevolgd.

Water als hefboom voor veerkracht en waarde op lange termijn

Door te anticiperen op waterrisico's, regenwater aan de bron te beheren en zich aan te passen aan de Europese kaders en internationale normen, ontwikkelt Atenor projecten die beter bestand zijn tegen de gevolgen van de klimaatverandering. Deze aanpak versterkt de veiligheid van de gebouwen, hun verzekerbaarheid en hun aantrekkelijkheid op lange termijn.

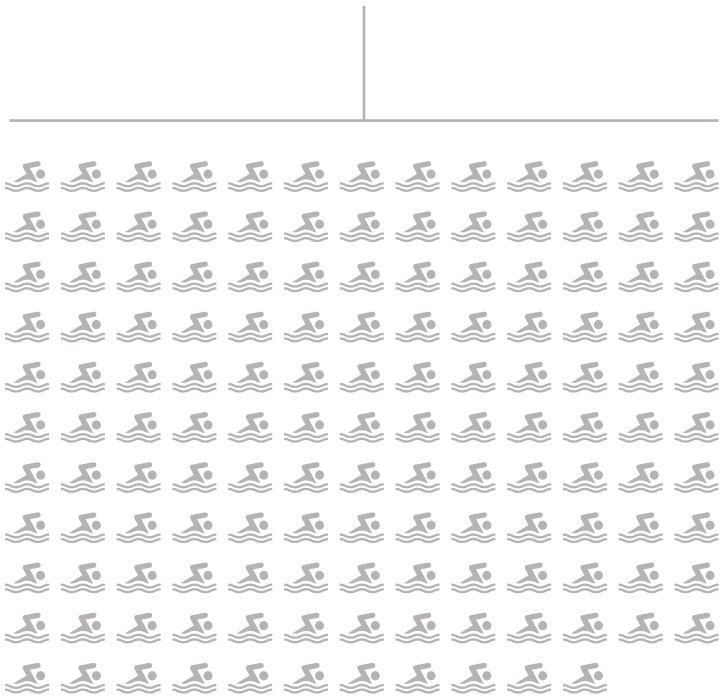
Door waterbesparende sanitaire voorzieningen te integreren, verlagen de door Atenor gerealiseerde gebouwen bovendien de exploitatiekosten van de gebouwen. Duurzaam waterbeheer wordt zo een belangrijke factor voor stedelijke veerkracht en waardecreatie, ten voordele van de regio's, de gebruikers en de investeerders.

Dankzij de installatie van hoogwaardige sanitaire voorzieningen zal het drinkwaterverbruik met ongeveer 52 liter per persoon per dag worden verminderd. Voor alle door Atenor ontwikkelde projecten samen betekent dit een besparing van bijna 353 miljoen liter water per jaar, wat overeenkomt met 141 olympische zwembaden.

Besparing van drinkwater

353.559 m^3 / jaar

141 olympische zwembaden





Move'Hub is voor mij een project dat concreet aantoont dat waterbeheer niet alleen het naleven van BREEAM-normen of de Europese taxonomie is. Het is het beschermen van een gebied, het beveiligen van een gebouw en het creëren van duurzame waarde.

Move'Hub – Een project dat leert om water "ter plaatse" te beheren
Move'Hub

"

Bij Move'Hub hebben we ons vanaf het begin een ambitieus doel gesteld: geen regenwater naar de stedelijke netwerken afvoeren, zelfs niet bij uitzonderlijke stormen. Met andere woorden: water ter plaatse beheren, om geen extra druk uit te oefenen op een systeem dat al kwetsbaar is door het klimaat.

Concreet begint alles op de groendaken: die absorberen, houden vast en vertragen. Vervolgens wordt het water opgeslagen in drie grote reservoirs die zijn ontworpen om extreme regenval op te vangen. Dit water gaat niet 'verloren': het wordt gebruikt voor sanitaire voorzieningen en onderhoud, waardoor het drinkwaterverbruik wordt verminderd.

En als er ondanks alles nog een overschot overblijft? Dat wordt afgevoerd naar een regentuin op open terrein, die is ontworpen om het water op natuurlijke wijze te laten infiltreren. Het resultaat: zelfs bij een zeldzame overstroming (een uitzonderlijke hoogwaterstand) wordt voorkomen dat de openbare riolering overbelast raakt, wordt de stad beschermd... en wordt de veerkracht van het project versterkt.

Move'Hub is voor mij een project dat concreet aantoont dat waterbeheer niet alleen het naleven van BREEAM-normen of de Europese taxonomie is. Het is het beschermen van een gebied, het beveiligen van een gebouw en het creëren van duurzame waarde.

E4 - Biodiversiteit en & Ecosystemen

De natuur terugbrengen in de stad om de veerkracht en levenskwaliteit te versterken

Biodiversiteit is vandaag de dag een van de meest kritieke milieukwesties. De snelle achteruitgang ervan verzwakt het natuurlijke evenwicht waarvan onze samenlevingen rechtstreeks afhankelijk zijn, met name op het gebied van voeding, gezondheid en regulering van ecosystemen. In tegenstelling tot klimaatverandering, waarvan sommige effecten zich op de lange termijn manifesteren, heeft de achteruitgang van de biodiversiteit onmiddellijke en onomkeerbare gevolgen.

In een context van toenemende verstedelijking speelt de stad een centrale rol. Ze is zowel een plaats waar druk op de ecosystemen wordt uitgeoefend als een essentiële bron voor hun behoud en herstel . Bij Atenor wordt deze verantwoordelijkheid volledig geïntegreerd in het ontwerp van projecten, met een duidelijke overtuiging: de stad van morgen moet de natuur weer een plaats geven, zelfs in de meest dichtbevolkte en verharde omgevingen.

De natuur opnieuw introduceren in de stedelijke omgeving

De projecten van Atenor passen meestal in bestaande stedelijke structuren, die vaak worden gekenmerkt door een sterke verstedelijking. In deze context gaat het er niet om de ongerepte natuur te behouden, maar om ecologische continuïteit en leefbare ruimtes te herstellen.

Biodiversiteit wordt dus al vanaf het ontwerp van de projecten geïntegreerd, door middel van architecturale en landschappelijke keuzes die erop gericht zijn de natuur in verschillende vormen te herintroduceren: doorlatende bodems, groendaken, groene gevels, toegankelijke buitenruimtes en gevarieerde beplanting. Deze technieken maken het mogelijk om beperkte locaties om te vormen tot evenwichtigere, open en levendige plekken.

Verbetering van de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte

Een belangrijke indicator van deze aanpak is de verbetering van de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BAF). In de overgrote meerderheid van de projecten van Atenor is de BAF verbeterd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie van de locatie. Deze verbetering komt tot uiting in een toename van de oppervlakten die gunstig zijn voor de biodiversiteit en de doorlatendheid van de bodem. Naast de ecologische impact levert deze ontwikkeling ook directe voordelen op voor de stad en haar inwoners:

- een betere waterinfiltratie en minder afvloeiing;
- het creëren van verkoelende eilanden, wat vooral tijdens hittegolven in de zomer erg waardevol is;
- een verbetering van het thermisch comfort en het stedelijk microklimaat;
- een erkend visueel en psychologisch voordeel, dat bijdraagt aan het welzijn van de gebruikers.

Factor van comfort en stedelijke veerkracht

De aanwezigheid van natuur in de stad dient niet alleen een milieudoelstelling. Het is ook een belangrijke factor voor de levenskwaliteit. Groene ruimtes zorgen voor rust, stimuleren buitenactiviteiten en versterken de band van burgers met hun omgeving.

In de context van klimaatverandering speelt biodiversiteit ook een functionele rol. Levende bodems, vegetatie en bomen dragen bij aan de regulering van temperaturen, de opname van koolstof, het waterbeheer en de vermindering van de effecten van hittegolven. Ze maken projecten zo veerkrachtiger en beter aangepast aan toekomstige klimatologische omstandigheden, wat ook hun aantrekkelijkheid en waarde op lange termijn versterkt.

Een geïntegreerde aanpak, afgestemd op de verwachtingen van de belanghebbenden

De biodiversiteitsstrategie van Atenor maakt deel uit van een gestructureerde aanpak die niet alleen in overeenstemming is met de wettelijke vereisten, maar ook met de verwachtingen van de belanghebbenden. Ze is gebaseerd op het identificeren van de impact en kansen van projecten, het implementeren van concrete maatregelen om de ecologische kwaliteit van de sites te verbeteren en het opvolgen van indicatoren om de resultaten aan te tonen.

De informatie en gegevens in dit hoofdstuk illustreren deze aanpak, met name door middel van:
- de evolutie van de biotoopcoëfficiënten;
- de aangelegde groene oppervlakken;
- de maatregelen die zijn genomen om stedelijke ecosystemen te bevorderen.

Ruimte maken voor leven, duurzame waarde creëren

Door de natuur opnieuw centraal te stellen in haar projecten, draagt Atenor bij aan de bouw van evenwichtigere, aangenamere en veerkrachtigere steden. Deze aanpak beantwoordt aan de verwachtingen van burgers, overheden en investeerders en versterkt tegelijkertijd de aantrekkelijkheid en de waarde van de projecten op lange termijn. Biodiversiteit is geen decoratief extraatje. Het is een structurerend element van de duurzame stad, ten dienste van het leven, het welzijn van de mens en het creëren van waarde op lange termijn.

Biodiversiteit: een vereiste van robuustheid en aanvaardbaarheid, in overeenstemming met de technische criteria van de Europese taxonomie

In het kader van de Europese taxonomie heeft de doelstelling inzake biodiversiteit en ecosystemen

EUROPESE TAXONOMIE

Do no significant harm (DNSH) **(99,6%)**



Behoud en herstel van biodiversiteit en ecosystemen

gevalideerd in aanvraag

tot doel te garanderen dat vastgoedprojecten geen schade toebrengen aan kwetsbare natuurlijke milieus en dat zij vanaf het begin passende beschermingsmaatregelen omvatten.

Bij Atenor is deze eis op een gestructureerde manier geïntegreerd: voor het overgrote deel van de projecten wordt een milieueffectbeoordeling (MER) of een gelijkwaardige screening uitgevoerd, in overeenstemming met het Europese kader. Deze analyse maakt het mogelijk om de risico's te identificeren, de potentiële effecten te beoordelen en mitigerende maatregelen en, indien nodig, compenserende maatregelen te nemen.

Tegelijkertijd zorgt Atenor ervoor dat vestigingen op ecologisch waardevolle terreinen – zoals habitats van bedreigde diersoorten, beschermde gebieden of kwetsbare locaties – worden vermeden en voert het specifieke beoordelingen uit wanneer projecten in de buurt van gebieden met een hoge biodiversiteit liggen (bijv. Natura 2000, UNESCO-sites of belangrijke biodiversiteitsgebieden). Deze aanpak versterkt de aanvaardbaarheid van projecten, vermindert de regelgevingsrisico's en draagt bij tot het veiligstellen van hun waarde op lange termijn in een context waarin biodiversiteit een belangrijk criterium wordt voor duurzaamheid en veerkracht.

BREEAM: duurzaam bodemgebruik en biodiversiteit

De categorie BREEAM – Land Use & Ecology heeft tot doel een duurzaam gebruik van de bodem, de bescherming van bestaande habitats en de verbetering van de biodiversiteit op lange termijn, op de locatie en in de omgeving, te stimuleren. Ze geeft de voorkeur aan ontwikkelingen op reeds verstedelijkte terreinen of terreinen met een lage ecologische waarde, en legt een logica van vermijden, beschermen, verbeteren en duurzaam beheren van de biodiversiteit op.

Concreet vertaalt zich dit in:
- LE01 – Locatieselectie: de voorkeur geven aan reeds bezette (brownfields) of potentieel verontreinigde locaties en ongerepte, ongestoorde terreinen vermijden;
- LE02 – Ecologische waarde en bescherming: bij voorkeur ontwikkelen op locaties met een lage ecologische waarde en de bestaande elementen (bodems, habitats, aanplantingen) tijdens de werkzaamheden beschermen;
- LE04 – Verbetering van de ecologie van de locatie: concrete maatregelen nemen om de ecologische waarde van de locatie te verbeteren dankzij het project (begroeiing, ecologische continuïteit, oppervlakken die gunstig zijn voor het leven);
- LE05 – Langetermijngevolgen voor de biodiversiteit: beperk de duurzame impact van het project op de biodiversiteit van de locatie en de wijk en integreer een langetermijnbeheer.

BREEAM	Gewogen gemiddelde
Duurzaam landgebruik en biodiversiteit	84%

BAF: de plaats van de natuur in onze projecten meten

De Biotoopcoëfficiënt per Oppervlakte (BAF) is een indicator die meet welk deel van een locatie daadwerkelijk gunstig is voor de natuur. Deze indicator houdt rekening met het aandeel begroeide of doorlatende oppervlakken (volle grond, beplanting, groene daken, infiltrerende bodems, enz.) ten opzichte van de totale oppervlakte van het project, waarbij deze elementen worden gewogen op basis van hun vermogen om de biodiversiteit te ondersteunen en water op te nemen.

Hoe hoger de BAF, hoe meer het project bijdraagt aan het terugbrengen van leven in de stad, het versterken van het natuurlijke beheer van regenwater en het verbeteren van het stedelijk comfort, met name door het verminderen van hitte-eilanden.

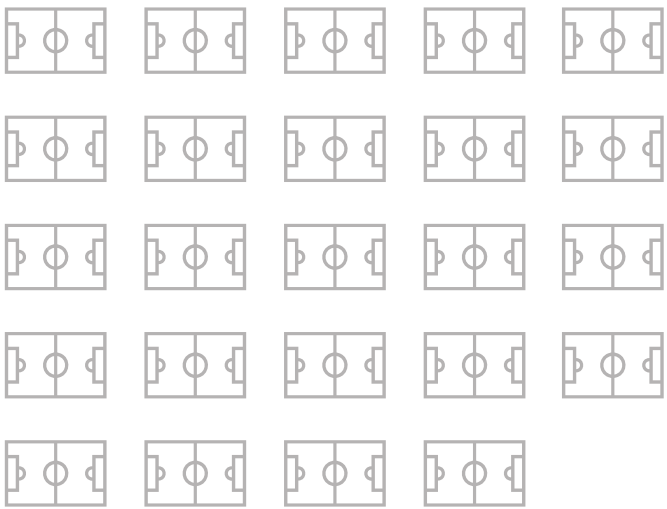
De Biotoopcoëfficiënten per Oppervlakte (BAF) werden verzameld voor bijna al onze projecten in ontwikkeling, op basis van de geplande situatie.

Wanneer de gegevens beschikbaar waren, werd een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie (vóór de interventie) en de geplande situatie, om een deel van onze impact op de biodiversiteit op perceelniveau te kwantificeren. Van de 20 geanalyseerde projecten vertonen 15 een verbetering van de BAF, met een verbetering gaande van 1,3% tot 37%. De vijf andere projecten betreffen voornamelijk voormalige industrieterreinen die onlangs zijn gesloopt. Deze exercitie wijst op een regeneratiepotentieel van ongeveer 165.126 m² door de toevoeging van volle grond, groendaken en -gevels of andere voorzieningen.

Een oppervlakte ter grootte van 24 voetbalvelden, oftewel 165.126 m², wordt geregenereerd om de biodiversiteit te bevorderen.

165.126 m²

24 voetbalvelden



Biodiversiteit: nieuwe initiatieven en ambitieuzere doelstellingen

Het jaar 2025 markeert een belangrijke mijlpaal in de structurering van onze benadering van biodiversiteit, met een collectief bewustzijn en de lancering van nieuwe concrete initiatieven. Een Fresque de la biodiversité (biodiversiteitsfresco) heeft de teams bewust gemaakt van de belangrijkste uitdagingen en hen een beter inzicht gegeven in de impact van onze projecten. Deze oefening bevestigde de relevantie van de reeds genomen maatregelen en bracht tegelijkertijd hefbomen aan het licht om verder te gaan in de bescherming en het herstel van de biodiversiteit.

In het kader van deze dynamiek en na onderzoek en overleg met deskundigen heeft Atenor het initiatief genomen om referentiekaders die specifiek gericht zijn op biodiversiteit, zoals het BiodiverCity©-label en Biodiversity Net Gain (BNG), te integreren in verschillende projecten in België en Portugal. De eerste conclusies zijn bemoedigend en ondersteunen de voortzetting van deze operationele aanpak.

Naast het projectniveau heeft Atenor ook een meer algemene analyse van zijn impact op en afhankelijkheid van de biodiversiteit uitgevoerd. Er zijn verschillende referentiekaders bestudeerd, waaronder de Science Based Targets for Nature (SBTN) en de Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Samen met externe adviseurs heeft de groep een LEAP-beoordeling gelanceerd, een door de TNFD ontwikkelde methodologie om op een gestructureerde en concrete manier haar impact op en afhankelijkheid van de biodiversiteit te meten. Dit werk is momenteel aan de gang en de eerste resultaten zullen in 2026 worden bekendgemaakt.

Daarnaast worden er binnen de groep proactieve initiatieven ontwikkeld, met name in Hongarije, waar het Bakerstreet 2-project voorziet in 40% groene oppervlakte op perceelsniveau, wat meer is dan de 35% die door de lokale regelgeving wordt vereist. Atenor hanteert dus een proactieve aanpak, waarbij biodiversiteit wordt geïntegreerd als een operationele hefboom voor de kwaliteit en veerkracht van projecten.





Oriente is precies wat we bij Atenor willen bereiken: een beperkte stedelijke locatie omvormen tot een levendigere, veerkrachtigere en aangenamere plek voor degenen die er werken en wonen, en tegelijkertijd het ecosysteem van de stad versterken.

De natuur terugbrengen naar het hart van de stad
Oriente

Oriente is een typisch stedelijk project. Een dichtbebouwde, minerale locatie met aanvankelijk weinig ‘natuurlijke’ ruimte. En dat is precies wat het project zo interessant maakt: onze ambitie was niet alleen om groen toe te voegen, maar ook om leven te creëren waar dat bijna verdwenen was.

Vanaf het ontwerp is Oriente bedacht om biodiversiteit op een gestructureerde manier te integreren: doorlatende bodems, groendaken en toegankelijke buitenruimtes. Deze keuzes verbeteren niet alleen de directe leefomgeving van de bewoners – meer frisheid, meer comfort, een rustgevender omgeving – maar plaatsen het project vooral in een bredere context. Onze leidraad was het idee dat het gebouw geen eiland mag zijn. Oriente past in het groene netwerk van de stad en draagt bij tot de versterking van een echte “groene corridor”, die onmisbaar is voor het voortbestaan van het leven in een stedelijke omgeving.

Met een stijging van 0,00 ‘biodiversiteits-eenheden’ in de huidige situatie naar 0,69 ‘biodiversiteitseenheden’ in de geplande situatie, bevestigt de BNG-beoordeling dat Oriente concreet bijdraagt aan het creëren van ecologische continuïteit. Deze continuïteit stelt de biodiversiteit – insecten, bestuivers, kleine dieren – in staat om toevluchtsoorden en bewegingsruimte te vinden in een omgeving die vaak te mineraal is.

Oriente is precies wat we bij Atenor willen bereiken: een beperkte stedelijke locatie omvormen tot een levendigere, veerkrachtigere en aangenamere plek voor degenen die er werken en wonen, en tegelijkertijd het ecosysteem van de stad versterken.



Deze vegetatie levert een onmiddellijk voordeel op: ze verfraait het openbare plein, creëert een zachtere en frissere atmosfeer en transformeert een doorgangsruimte in een plek waar men even kan vertragen en op adem komen.

Wanneer techniek ruimte creëert voor leven
NÖR.Bruxsels

“

NÖR is een project dat ons vanaf het begin dwong om anders te denken. De locatie is bijzonder: ze ligt boven de metrolijnen. Dat betekent grote structurele beperkingen... maar ook een unieke kans om meer te doen dan alleen een gebouw neerzetten.

Om deze afstanden te overbruggen en boven zware infrastructuur te bouwen, maakt het project gebruik van innovatieve U-vormige balken die grote overspanningen kunnen overbruggen. Maar de technische prestatie is niet het enige opmerkelijke aan deze oplossing.

De «U» bracht ons op een idee: wat als deze structuur ook een drager voor de natuur zou worden?

Deze balken bieden namelijk de mogelijkheid om planten rechtstreeks in hun volume te verankeren, waardoor bomen en een gevarieerde vegetatie kunnen worden geïntegreerd. Waar een structuur normaal gesproken alleen uit mineralen zou bestaan, creëert NÖR een drager voor levende organismen, midden in een dichtbevolkte stedelijke omgeving.

Deze vegetatie levert een onmiddellijk voordeel op: ze verfraait het openbare plein, creëert een zachtere en frissere atmosfeer en transformeert een doorgangsruimte in een plek waar men even kan vertragen en op adem komen.

NÖR is niet alleen bouwen boven de metro. Het is het omzetten van een beperking in stedelijke ademruimte. Een levendiger, aangenamer en vooral beter met de natuur verbonden plein – waar je dat niet zou verwachten.

E5 - Gebruik van hulpbronnen , circulaire economie en & materialen

Ontwerpen van duurzame, aanpasbare en zuinige projecten

De schaarste aan natuurlijke hulpbronnen en de toenemende volatiliteit van grondstoffen zorgen voor een ingrijpende verandering in de bouwsector. In deze context wordt de manier waarop gebouwen worden ontworpen, gebouwd, geëxploiteerd en verbouwd een centrale uitdaging, zowel op milieu-, economisch als strategisch vlak.

Bij Atenor worden verantwoord gebruik van hulpbronnen en de circulaire economie beschouwd als hefbomen voor veerkracht en waardecreatie. Ze maken het mogelijk om de ecologische voetafdruk van projecten te beperken, de kosten op lange termijn te beheersen en het risico op veroudering te verminderen.

Denk vanaf het ontwerp aan de levenscyclus

De circulaire economie begint al bij het ontwerp van projecten. De gebouwen van Atenor worden ontworpen met het oog op de volledige levenscyclus, waarbij vanaf het begin rekening wordt gehouden met de duurzaamheid van de materialen, de flexibiliteit van het gebruik en het vermogen om in de loop van de tijd te evolueren.

Deze aanpak is erop gericht het verbruik van nieuwe grondstoffen te verminderen, de voorkeur te geven aan robuuste oplossingen en te anticiperen op toekomstige veranderingen. Het doel is om voortijdige sloop en dure heropbouw te vermijden, zowel op milieu- als op economisch vlak.

Gebouwen die ontworpen zijn om aanpasbaar en demonteerbaar te zijn

Deze visie sluit volledig aan bij de doelstelling «overgang naar een circulaire economie» van de Europese taxonomie. De projecten van Atenor integreren ontwerpprincipes en bouwtechnieken die circulariteit bevorderen. Ze tonen, met verwijzing naar erkende normen zoals ISO 20887, aan dat ze efficiënter omgaan met grondstoffen, aanpasbaar en flexibel zijn en, indien relevant, demonteerbaar, om hergebruik, herbestemming en recycling van componenten te vergemakkelijken. De modulariteit van de ruimtes, de omkeerbaarheid van de structuren en de scheiding van de technische elementen zijn allemaal hefbomen die worden ingezet om de levensduur van de gebouwen te verlengen en hun waarde op lange termijn te behouden.

Hergebruik van materialen en beperking van afval

In 2025 heeft Atenor zijn concrete acties op het gebied van hergebruik van materialen versterkt, met name in herbestemmingsprojecten, maar ook in de integratie van hergebruikte materialen in nieuwe ontwikkelingen. Dit zowel in de ontwerpfase als tijdens de bouwfasen.
Deze dynamiek heeft geleid tot:

- het identificeren van bestaande materialen die ter plaatse kunnen worden bewaard of hergebruikt;
- de integratie van hergebruikte materialen

wanneer dit technisch en kwalitatief relevant is;
- het ontwikkelen van contacten en partnerschappen met bedrijven die gespecialiseerd zijn in het hergebruik en de valorisatie van bouwmaterialen;
- het organiseren van bezoeken aan locaties en sorteerbedrijven, zodat de projectteams zich deze praktijken concreet eigen kunnen maken en het potentieel ervan kunnen inschatten.

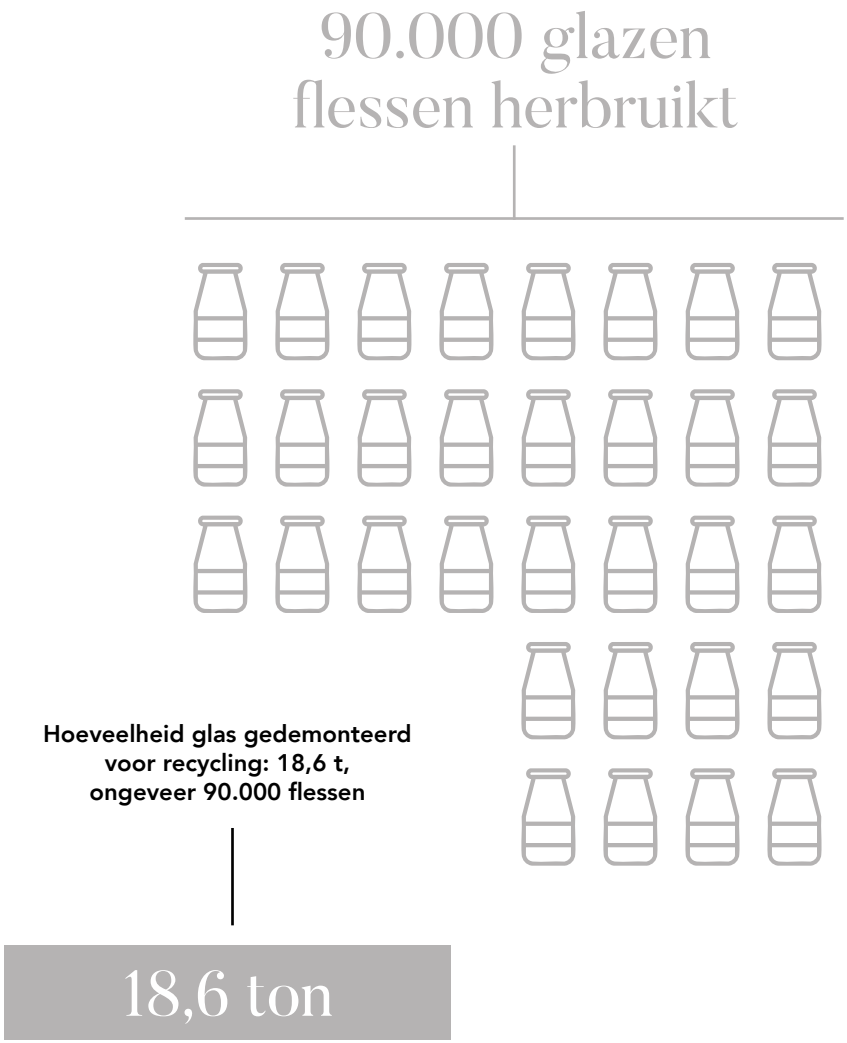
Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de hoeveelheid afval, het beperken van de winning van nieuwe grondstoffen, het optimaliseren van de bouwkosten en het integreren van projecten in een tastbare en operationele circulaire logica.

Beheersing van de grondstoffenstromen op bouwplaatsen

Naast het ontwerp besteedt Atenor bijzondere aandacht aan het beheer van grondstoffen tijdens de bouwfasen. Het verminderen van afval aan de bron, het sorteren en recycleren van materialen zijn essentiële hefbomen om de milieu-impact te beperken en de operationele kosten van de bouw te optimaliseren. Deze pragmatische aanpak maakt het mogelijk om de efficiëntie van bouwplaatsen te verbeteren en tegelijkertijd de samenhang tussen circulaire ambitie en operationele realiteit te versterken.

Circulariteit die duurzame waarde creëert

Door de circulaire economie centraal te stellen in zijn projecten, ontwikkelt Atenor flexibeler en duurzamere activa die beter zijn toegerust voor toekomstige veranderingen in gebruik, regelgeving en markten. Het vermogen van een gebouw om zich aan te passen, te evolueren en zijn componenten te valoriseren, wordt een sleutelfactor voor het behoud van waarde
.
De circulaire economie is dus geen doel op zich, maar een strategisch instrument ten dienste van projecten die zuiniger omgaan met hulpbronnen, robuuster zijn in de tijd en duurzame waarde creëren voor gebieden, gebruikers en investeerders.

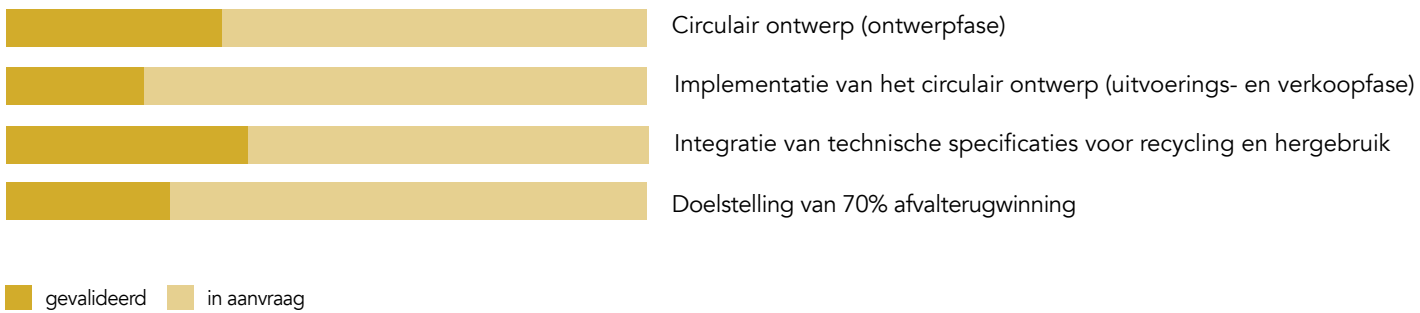


EU-taxonomie en circulaire economie: de toekomstige waarde van activa beschermen

De doelstelling «circulaire economie» van de Europese taxonomie is gericht op het verminderen van het gebruik van materialen, het beperken van afval en het behoud van hulpbronnen, met een directe impact op de robuustheid van projecten. Deze doelstelling vereist dat ten minste 70% van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval wordt hergebruikt, gerecycled of teruggewonnen, dankzij een gestructureerd beheer en selectieve sloop.

Het vereist ook dat gebouwen worden ontworpen om beter aanpasbaar en demonteerbaar te zijn, met verwijzing naar normen zoals ISO 20887, om hun toekomstige transformatie en hergebruik van componenten te vergemakkelijken. Voor investeerders versterken deze eisen de veerkracht van activa, verminderen ze het risico op veroudering en ondersteunen ze de waarde op lange termijn.

Do no significant harm (DNSH) **(99,6%)**



BREEAM – Materialen & Afval: de circulaire economie versnellen gedurende de hele levenscyclus

De criteria BREEAM Materials en BREEAM Waste vertalen de principes van de circulaire economie concreet naar vastgoedprojecten: de impact van materialen verminderen, afval beperken en duurzamere en aanpasbare gebouwen ontwerpen.

Het onderdeel Materials stimuleert de beoordeling van de impact op de levenscyclus (waaronder de koolstofvoetafdruk), het gebruik van verantwoorde en traceerbare grondstoffen, de verbetering van de duurzaamheid van componenten en de optimalisatie van het materiaalgebruik.

Het onderdeel Waste heeft tot doel:

- afval vanaf de bouwplaats te verminderen door middel van gestructureerd beheer;
- het aandeel van gerecycleerd en niet naar de stortplaats gebracht afval te vergroten;
- gerecycleerde materialen (zoals granulaten) te integreren;
- het sorteren tijdens de exploitatiefase organiseren;
- onnodige afwerkingen te vermijden;
- de aanpasbaarheid van gebouwen verbeteren om afval als gevolg van toekomstige verbouwingen te beperken.

Samen ondersteunen deze criteria een circulaire aanpak die hulpbronnen beschermt, de koolstofvoetafdruk verkleint en de robuustheid van activa in de loop van de tijd versterkt.

BREEAM	Gewogen gemiddelde
Afval (WST)	76%
Materialen (MAT)	70%



Uiteindelijk is hergebruik een verandering van perspectief. We bouwen niet alleen om snel te leveren: we bouwen om lang mee te gaan, om te evolueren... en om materialen een tweede leven te geven.

Wanneer het bestaande een bron van vernieuwing is
Beaulieu

“

Op onze bouwplaatsen is de reflex veranderd. Vroeger vroegen we ons vooral af wat we gingen bouwen. Tegenwoordig vragen we ons eerst af wat we kunnen behouden.

Wanneer we op een locatie aankomen, vooral als die wordt herbestemd, zien we niet langer een gebouw dat moet worden gesloopt, maar een voorraad grondstoffen. Een structuur die kan worden behouden, materialen die op een nette manier kunnen worden gedemonteerd, gesorteerd, hergebruikt of elders opnieuw worden geïntegreerd. Dat vereist meer voorbereiding, meer methodiek... maar daar wordt circulariteit concreet.

En dat is wat het interessant maakt: door hergebruik en herbestemming verminderen we zowel afval als de koolstofvoetafdruk. We vermijden nieuwe productie wanneer dat niet nodig is. Dit is geen symbolische geste: het is een robuustere manier om een project te ontwikkelen, met minder verspilling en meer behouden waarde.

Uiteindelijk is hergebruik een verandering van perspectief. We bouwen niet alleen om snel te leveren: we bouwen om lang mee te gaan, om te evolueren... en om materialen een tweede leven te geven.

Milieu – Een duidelijk traject, mijlpalen in 2025

Als eerste stap in ons driejarenplan luidt het jaar 2025 een transformatiefase in voor Atenor. Het biedt een duidelijk kader om onze prioriteiten te structureren, onze wendbaarheid te versterken en koers te houden in een omgeving die ingrijpend verandert. Atenor volgt daarmee een coherent traject: het creëren van duurzame, meetbare en gedeelde waarde op de lange termijn.

Dit traject is gebaseerd op uitvoering. In 2025 versterken de ondernomen acties de samenhang tussen milieuambities, operationele beslissingen en meetbare prestaties, zowel op projectniveau als op portefeuilleniveau. Stedelijke regeneratie blijft de rode draad, ten dienste van de economische, ecologische en sociale veerkracht van de activa van Atenor.

Op klimaatgebied werd in 2025 de implementatie van de Atenor Energy Compass geconsolideerd, dat nu volledig is geïntegreerd in de ontwerp- en ontwikkelingsprocessen. Dit instrument structureert de energiebeslissingen gedurende de hele levenscyclus van de projecten en maakt het mogelijk om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen duurzaam te verminderen en tegelijkertijd de werkelijke exploitatieprestaties veilig te stellen.

Op het vlak van vervuiling en milieukwaliteit zijn de projecten beter afgestemd op de doelstelling van de Europese taxonomie om vervuiling te voorkomen, met name door de systematische toepassing van erkende normen zoals BREEAM en WELL. Deze kaders vertalen de milieuverbintenissen om in concrete, meetbare en controleerbare operationele vereisten.

Ook op het vlak van waterbeheer is een belangrijke stap gezet. Gezien de toenemende risico's op wateroverlast en overstromingen heeft Atenor zijn aanpak van het beheer van regenwater aan de bron versterkt om de druk op de stedelijke infrastructuur te beperken, de veerkracht van de projecten te verbeteren en hun verzekerbaarheid op lange termijn te waarborgen. Deze maatregelen sluiten volledig aan bij de doelstelling van de Europese taxonomie om water- en mariene hulpbronnen te beschermen.

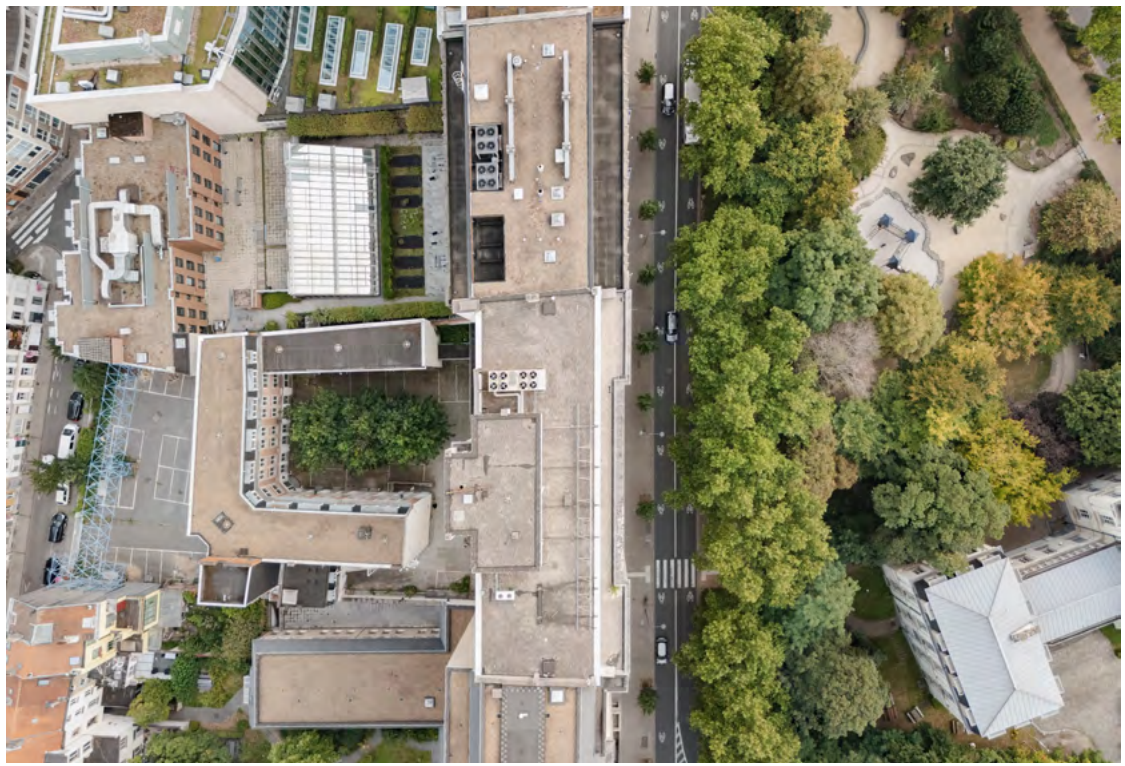
In 2025 werd biodiversiteit bevestigd als een structurele hefboom voor stedelijke kwaliteit. De projecten bleven hun biotoopcoëfficiënten verbeteren, zelfs in dichte en verstedelijkte contexten, wat bijdroeg tot het creëren van verkoelende eilanden, het welzijn van de gebruikers en het herstel van de ecologische continuïteit in de stad.

Ten slotte werd het jaar gekenmerkt door een concrete versnelling van de acties op het gebied van de circulaire economie. De projecten werden nog flexibeler en

omkeerbaarder ontworpen. Tegelijkertijd heeft Atenor zijn initiatieven voor hergebruik van materialen geïntensiveerd, met name in reconversieprojecten, door gebruik te maken van nieuwe partnerschappen en de competenties van de teams op het terrein te versterken.

Samen illustreren deze mijlpalen die in 2025 zijn bereikt een duidelijk traject: dat van een geïntegreerde, pragmatische en resultaatgerichte milieustrategie. Een strategie die risico's vermindert, de veerkracht van projecten versterkt en de voorwaarden schept voor duurzame waarde, ten voordele van de regio's, de gebruikers en de investeerders.

Deze milieudynamiek vormt de basis voor de sociale en maatschappelijke engagementen van Atenor. Ze leidt op natuurlijke wijze naar de volgende pijler, die gewijd is aan de manier waarop deze projecten bijdragen tot de levenskwaliteit, het welzijn en de inclusie in de steden.



Sociaal
Duurzaamheidsverslag

S1 – Onze medewerkers, de pijlers van Atenor

S1-1 Beleid met betrekking tot onze medewerkers

Bij Atenor is de kwaliteit van onze projecten in de eerste plaats afhankelijk van de kwaliteit van onze teams. In een veeleisende markt, waar prestaties afhangen van nauwkeurigheid, snelheid van uitvoering en aanpassingsvermogen, zijn onze medewerkers een hefboom voor veerkracht en waardecreatie. Daarom integreren we hun verwachtingen en behoeften in het hart van onze strategie, met een duidelijke prioriteit: een veilige, motiverende en inclusieve werkomgeving bieden die langdurige betrokkenheid ondersteunt.

Ruimte voor dialoog

Atenor organiseert regelmatig een dialoog met zijn teams om inzicht te krijgen in de realiteit op het terrein en de organisatie van het werk voortdurend te verbeteren.

Er is geen formele personeelsvertegenwoordiging (vakbonden), aangezien de omvang van het bedrijf niet voldoet aan de wettelijke drempel die hiervoor vereist is. Het bedrijf houdt echter open en toegankelijke communicatiekanalen in stand:

- Medewerkers kunnen zich intern wenden tot de HR-verantwoordelijke of de preventieadviseur, of extern tot de vertrouwenspersoon bij Mensura voor alle vragen of problemen.
- Twee keer per jaar vullen ze een anonieme tevredenheidsenquête in.

De interne tevredenheidsenquête

De resultaten van de enquêtes worden geanalyseerd en gedeeld met het Group Management Committee. Dit comité beslist over eventuele maatregelen die moeten worden genomen om de zwakke signalen om te zetten in concrete acties.

Toen uit een van de enquêtes in 2024 bleek dat er een gebrek aan informatie was over de projecten en financiële informatie met betrekking tot het bedrijf, nam het GMC twee maatregelen:

- De Business Call Update lanceren: een maandelijks informatiemoment over de lopende projecten en de financiën van de Groep
- De interne nieuwsbrief verbeteren

Opmerkelijk is dat de enquêtes onder meer dienen om een Net Promoter Score te bepalen, waarmee de vraag «Zou u dit bedrijf aanbevelen aan een vriend?» wordt beantwoord. Bij Atenor was deze score in 2025 uitstekend, aangezien slechts 5% van de medewerkers negatief antwoordde. Bovendien antwoordde 100% van de deelnemers positief op de vraag «How would you rate your overall Happiness and satisfaction at work?» (Hoe beoordeelt u uw algemene geluk en tevredenheid op het werk?).

Geïdentificeerde risico's, een pragmatische aanpak

De jaarlijkse enquête maakt het ook mogelijk om de belangrijkste sociale risico's te identificeren. Deze hebben betrekking op stress, burn-out

en ergonomische risico's, evenals diversiteits- en inclusievraagstukken in een internationale context. Deze onderwerpen worden behandeld als collectieve prestatievraagstukken: een gezonde werkomgeving verbetert het behoud van personeel, de productiviteit en het innovatievermogen.

Na analyse van de risico's en opportuniteiten voor het sociaal beleid, werden de volgende risico's geïdentificeerd :

Welzijn van de medewerkers

Stress en burn-out
Hoge stressniveaus bij medewerkers kunnen leiden tot burn-out, verhoogd ziekteverzuim, verminderde betrokkenheid en ongevallen. Regelmatige monitoring van het psychologisch welzijn en passende begeleiding zijn essentieel om deze situaties te voorkomen.

Arbeidsomstandigheden
Repetitieve taken, slechte ergonomie of een ongeschikte werkomgeving kunnen leiden tot spier- en gewrichtsklachten, maar ook tot chronische pijn en letsels op het werk. Deze problemen kunnen hoge kosten met zich meebrengen (gezondheidszorg, verzekeringen, geschillen), de bedrijfsvoering verstoren en een impact hebben op de tevredenheid en het behoud van personeel.

Diversiteit en inclusie van medewerkers

Culturele of sociale factoren
Een zeer diverse context kan extra begeleiding vereisen om misverstanden, interpersoonlijke spanningen of ongepast gedrag te voorkomen. Duidelijke communicatie, gedeelde waarden en aangepaste initiatieven maken het mogelijk om een respectvolle en inclusieve werkomgeving voor iedereen te behouden.

Naleving van de regelgeving
Atenor ziet erop toe dat de Europese en nationale vereisten inzake gelijke kansen en non-discriminatie worden nageleefd. Een ontoereikend diversiteitsbeleid kan het bedrijf blootstellen aan risico's op het vlak van naleving, reputatie en wettelijke sancties.

Om hierop in te spelen, neemt Atenor de volgende maatregelen:

- Voortdurende verbetering van de arbeidsomstandigheden (ergonomie, uitrusting, omgeving);
- Initiatieven op bedrijfsniveau om de vaardigheden en kennis van de medewerkers te behouden en/of te verbeteren. Trainingsinitiatieven kunnen verschillende vormen aannemen, zoals training op locatie of een online opleiding.
- Thematische workshops rond welzijn, samenwerking en communicatie, die al in verschillende landen worden georganiseerd en geleidelijk worden uitgebreid naar de rest van de organisatie.

Diversiteit: een robuustere organisatie

Atenor beschouwt diversiteit als een factor die bijdraagt aan de robuustheid van de organisatie. Diversiteit is inherent aan de organisatie, aangezien we teams hebben die verspreid zijn over verschillende Europese landen. Voor elk van deze landen werven we lokale medewerkers aan. Om deze teams dichter bij elkaar te brengen, een culturele mix te creëren en de positieve synergieën die daaruit voortvloeien, voorzien we regelmatige contactmomenten. Bovendien zijn er twee jaarlijkse bijeenkomsten gepland om afstemming te creëren en banden te smeden binnen de organisatie.

Het wervingsbeleid is gericht op gelijkheid en non-discriminatie, en het bedrijf streeft een duidelijk doel na: minimaal 33% genderdiversiteit op elk hiërarchisch niveau. Deze verbintenis gaat gepaard met concrete acties:

- Inclusieve formulering van vacatures;
- Bewustmaking van HR (delen en analyseren van diversiteitsindicatoren, aanbevelingen, enz.);
- Rekening houden met de doelstellingen in het promotieproces;
- Regelmatige monitoring van diversiteitsindicatoren op het niveau van het Group Management Committee.

Een cultuur die meetbaar en stuurbaar is

Om de doeltreffendheid van de genomen maatregelen te garanderen, volgt Atenor indicatoren op het gebied van welzijn, tevredenheid, retentie en diversiteit, en past het zijn actieplannen aan op basis van de feedback. Deze aanpak streeft naar een eenvoudige samenhang: een solide, motiverende en duurzame werkomgeving behouden en tegelijkertijd de risico's in verband met retentie en betrokkenheid verminderen.

S1-4 Eenvoudige, opgevolgde en gestuurde doelstellingen

Bedrijfsdoelstellingen

Bij Atenor is het personeelsbeleid gebaseerd op een pragmatisch principe: duidelijke doelstellingen vaststellen, stabiele indicatoren in de tijd opvolgen en de acties aanpassen aan de resultaten. De doelstellingen van de groep worden aan het begin van het jaar vastgesteld door het Group Management Committee, om de samenhang, continuïteit en verantwoordelijkheid op groepsniveau te waarborgen.

Vervolgens worden de individuele doelstellingen worden op een 'bottom-up'-manier vastgesteld: aan het begin van het jaar stelt elke medewerker proactief aan zijn manager doelstellingen voor die in lijn zijn met die van de groep. De voortgang van deze doelstellingen wordt vervolgens gedurende het hele jaar geëvalueerd en besproken, met name:

- In juni, tijdens de halfjaarlijkse evaluaties
- Tijdens de eindejaarsbeoordelingen

HR-doelstellingen

Onze HR-doelstellingen worden samen met de managers vastgesteld via interne gesprekken en workshops, en vervolgens gemonitord aan de hand van belangrijke indicatoren (personeelsverloop, diversiteit, verzuim, tevredenheid, opleiding). De resultaten worden regelmatig geanalyseerd en gedeeld om te bepalen wat goed functioneert en wat verbeterd moet worden, en om jaarlijkse verbeterplannen op te stellen.

Centrale doelstelling: een solide, motiverende en duurzame werkomgeving handhaven en tegelijkertijd de risico's in verband met personeelsbehoud en betrokkenheid verminderen.

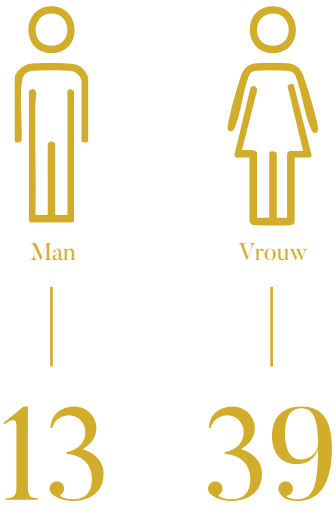
S1-5 Ons personeelsbestand: een internationale organisatie op menselijke schaal

Atenor is een groep die in verschillende Europese landen actief is, met teams op mensenmaat die dicht bij de projecten staan. Deze organisatie maakt een directe samenwerking tussen beroepen, landen en functies mogelijk, maar vereist tegelijkertijd een hoge mate van coördinatie en samenhang.

Aan de hand van de verloopcijfers kan de stabiliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijf worden gemeten. Om het verloop te berekenen, hanteert Atenor een eenvoudige en transparante methode waarbij de aan- en afvloeiingen van het jaar worden meegenomen in verhouding tot het totale personeelsbestand op 31 december 2025.

Totaal aantal werknemers dat het bedrijf in 2025 heeft verlaten: 16

Personeelsverloop in 2025: 29%



S1-6 – Kenmerken van onze externe werknemers die deel uitmaken van het personeelsbestand van de onderneming

In een vastgoedontwikkelingsmodel worden bepaalde vaardigheden ingezet naargelang de projecten. Atenor werkt daarom samen met externe consultants en experts, als aanvulling op de interne teams, om de uitvoerings- en aanpassingscapaciteit te versterken.

Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om efficiënt in te spelen op de specifieke behoeften van elk project en tegelijkertijd de continuïteit en kwaliteit van de expertise te waarborgen.

Vanwege de aard van onze activiteiten, die gericht zijn op de ontwikkeling van vastgoedprojecten, zien we dat het team grotendeels bestaat uit consultants die op projectbasis werken.

Deze flexibiliteit van het personeelsbestand, gericht op specifieke projecten, stelt ons in staat om op een flexibele en efficiënte manier te reageren op de dynamische eisen van de vastgoedsector.

We zijn er trots op dat we samenwerken met getalenteerde professionals die actief bijdragen aan het succes van onze projecten.

Aantal niet-werknemers in het eigen personeelsbestand van het bedrijf	43
Aantal niet-werknemers in het eigen personeelsbestand van het bedrijf - zelfstandigen	43
Aantal niet-werknemers in het eigen personeelsbestand van de onderneming - personen die worden geleverd door ondernemingen die voornamelijk actief zijn op het gebied van werkgelegenheid	0

S1-7 – Collectieve arbeidsovereenkomsten en sociale dialoog

NA

S1-8 – Arbeidsvoorwaarden en -omstandigheden voor werknemers die niet onder collectieve arbeidsovereenkomsten vallen

NA

S1-8 – Diversiteitsstatistieken

Bij Atenor wordt diversiteit op een pragmatische manier benaderd: het draagt bij tot een betere besluitvorming, een meer open cultuur en een veerkrachtigere organisatie. Ons HR-beleid is erop gericht gelijke kansen en een respectvolle omgeving te garanderen, waarin iedereen zijn of haar potentieel kan ontwikkelen.

Om de gegevens duidelijker te maken, groepeert Atenor de functieniveaus in drie categorieën:

- Operationeel (assistent, adviseur)
- Management (manager, directeur)
- Group Management Committee (Officer + strategische functies)

Ons HR-beleid is erop gericht ervoor te zorgen dat elk lid van het Atenor-team zijn potentieel ten volle kan ontwikkelen. We implementeren initiatieven om gelijke kansen, toegankelijkheid en aanpassingsvermogen binnen onze professionele omgeving te bevorderen (zie S1-3). We zijn vastbesloten om eerlijke arbeidsomstandigheden te bieden en een klimaat te creëren waarin iedereen zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt.

Op het niveau van het Group Management Committee heeft deze proactieve strategie zijn vruchten afgeworpen: de doelstelling op het gebied van diversiteit tussen mannen en vrouwen is in 2025 ruimschoots bereikt, aangezien het comité nu bestaat uit drie mannen en vier vrouwen.

Raad van Bestuur



−33%

30 - 50 jaar 1
+50 jaar 2

Vrouw



−67%

30 - 50 jaar 1
+50 jaar 5

Man

Operationeel



-72%

-30 jaar	4
30 - 50 jaar	19
+50 jaar	5



-28%

-30 jaar	1
30 - 50 jaar	9
+50 jaar	1

Management



-40%

-30 jaar	0
30 - 50 jaar	9
+50 jaar	5



-60%

-30 jaar	1
30 - 50 jaar	15
+50 jaar	5

Senior Management



-14%

-30 jaar	0
30 - 50 jaar	1
+50 jaar	1



-86%

-30 jaar	0
30 - 50 jaar	7
+50 jaar	5

Group Management Committee



-57%

-30 jaar	0
30 - 50 jaar	2
+50 jaar	2



-43%

-30 jaar	0
30 - 50 jaar	1
+50 jaar	2

S1-9 tot S1-10 — Verloning en sociale bescherming: een solide, coherente basis

Atenor stuurt zijn loonbeleid op gecoördineerde wijze aan op groepsniveau, met als doel een adequate beloning te garanderen die in overeenstemming is met de referenties van de sector en consistent is tussen de entiteiten.

Naast het vaste loon biedt Atenor een reeks competitieve extralegale voordelen.

De beloningsstructuur wordt regelmatig herzien om ervoor te zorgen dat deze aansluit bij de strategische doelstellingen van het bedrijf en de markttrends. Bij deze herziening wordt rekening gehouden met individuele en collectieve prestaties, evenals met de veranderende beloningspraktijken in onze sector. Tot slot genieten alle medewerkers van een sociale verzekering die belangrijke levensgebeurtenissen dekt (ziekte, werkloosheid, ongeval, ouderschapsverlof, pensionering), conform de geldende wetgeving in de landen waar het bedrijf actief is.

S1-11 — Integratie van personen met een handicap

Atenor hecht veel belang aan een inclusieve benadering van werving en talentmanagement. Hoewel momenteel geen enkele medewerker aangeeft een handicap te hebben, blijft het bedrijf een duidelijk streven nastreven: een toegankelijke en respectvolle omgeving creëren die diversiteit in al haar vormen omarmt.

S1-12 — Opleiding: versterking van vaardigheden en aanpassingsvermogen

In een snel veranderende markt is opleiding een belangrijke hefboom om een wendbare organisatie te blijven. Atenor investeert in de ontwikkeling van vaardigheden, met name via opleidingsprogramma's die voor iedereen toegankelijk zijn, en zorgt ervoor dat de medewerkers kunnen rekenen op een gestructureerd kader voor opvolging.

In 2025 heeft 100% van de medewerkers een prestatie- en loopbaanontwikkelingsgesprek gehad. In de toekomst willen we de ontwikkeling van het talent van onze medewerkers nog verder stimuleren door middel van een Talent Review. Het doel hiervan is om hun potentieel in kaart te brengen en nog gerichter opleidingen te identificeren waarmee ze dit potentieel kunnen realiseren.

De cijfers in onderstaande tabel hebben niet alleen betrekking op onze interne medewerkers, maar ook op onze externe medewerkers (onafhankelijke consultants). Wij vinden het namelijk belangrijk om hen dezelfde initiatives te bieden, zodat ook zij zich binnen Atenor kunnen ontwikkelen.

	Vrouw	**Man**	**Totaal**
Medewerkers die opleidingen hebben gevolgd	48	47	95
Gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker	42 uur	46 uur	44 uur
Aantal gevolgde opleidingsuren	2036 uur	2236 uur	4272 uur
Budget toegewezen aan opleiding	**44.352 €**	**34.137 €**	**78.489 €**

S1-13 — Gezondheid en veiligheid: voorkomen, beschermen, continuïteit waarborgen

Gezondheid en veiligheid worden beheerd volgens een eenvoudig principe: voorkomen is beter dan genezen. Atenor zorgt ervoor dat 100% van zijn werknemers gedekt is door een systeem dat voldoet aan de wettelijke vereisten. De indicatoren van het jaar bevestigen dat er geen registreerbare ongevallen en werkgerelateerde gezondheidsproblemen zijn geweest.

Percentage van de werknemers van het bedrijf dat gedekt is door een gezondheids- en veiligheidsbeheersysteem dat voldoet aan de wettelijke vereisten en/of erkende normen of richtlijnen	100%
Aantal sterfgevallen onder het eigen personeelsbestand als gevolg van werkgerelateerde verwondingen en werkgerelateerde gezondheidsproblemen	0
Aantal sterfgevallen als gevolg van werkgerelateerde verwondingen of gezondheidsproblemen onder andere werknemers die op de locaties van het bedrijf werkzaam zijn	0
Aantal registreerbare arbeidsongevallen onder het eigen personeelsbestand van het bedrijf	0
Percentage registreerbare arbeidsongevallen onder het eigen personeelsbestand van het bedrijf	0%
Aantal registreerbare gevallen van werkgerelateerde gezondheidsproblemen onder werknemers	0

S1-14 – Work-lifebalancestatistieken

Alle medewerkers hebben recht op gezinsverlof zoals bepaald in de lokale wetgeving.

S1-15 — Loonverschillen: meten, verklaren, verkleinen

De «gender pay gap» is het gewogen loonverschil tussen vrouwen en manne, uitgedrukt in een percentage van het gemiddelde salaris voor mannen.

Na onze laatste evaluatie van de loongegevens stellen we een aanzienlijke vermindering van de 'Gender pay gap' vast binnen Atenor, die nu 11% bedraagt, tegenover 19% in 2024 en 28% in 2023. Deze positieve ontwikkeling weerspiegelt de voortdurende inspanningen om gelijke verloning en een betere vertegenwoordiging van vrouwen op alle niveaus van de organisatie te bevorderen.

Atenor bevestigt ook zijn streven naar transparantie door de totale jaarlijkse beloningsratio te publiceren.

Hierbij wordt de totale jaarlijkse verloning van de bestbetaalde medewerker (in loondienst of als zelfstandige) vergeleken met de mediane totale jaarlijkse beloning van alle medewerkers (exclusief de bestbetaalde medewerker).

Uit de berekening blijkt dat de totale jaarlijkse beloningsratio bij Atenor momenteel 6,5 bedraagt. Dit is een vrij goede score voor een onderneming van de omvang van Atenor en weerspiegelt ook ons streven naar gelijke beloning.

S1-16 — Mensenrechten: nultolerantie voor discriminatie

De eerbiediging van de mensenrechten is een niet-onderhandelbaar fundament. Atenor houdt zich strikt aan de toepasselijke kaders en ziet erop toe dat incidenten in verband met discriminatie of ernstige schendingen van de grondrechten worden voorkomen. De indicatoren voor het jaar bevestigen dat er geen meldingsplichtige gevallen zijn en dat er geen sancties of boetes zijn opgelegd.

Aantal te melden incidenten op het gebied van discriminatie	0
Aantal geïdentificeerde gevallen van ernstige schendingen van de mensenrechten, zoals dwangarbeid, mensenhandel, kinderarbeid, enz.	0
Bedrag van boetes, sancties en schadevergoedingen voor schendingen op het gebied van sociale factoren en mensenrechten	0,00 €

Sociaal
Duurzaamheidsverslag

S2 – Werknemers in de waardeketen

Vertrouwen en kwaliteit van de projecten
Bij Atenor is de waardeketen geen bijzaak. Het is een integraal onderdeel van de kwaliteit, betrouwbaarheid en waarde van onze projecten. Bouwbedrijven, onderaannemers, ingenieursbureaus en gespecialiseerde dienstverleners spelen een essentiële rol in de vlotte uitvoering van projecten. Hun organisatie, arbeidsomstandigheden en stabiliteit hebben een directe invloed op de kwaliteit van het opgeleverde werk, de veiligheid van de werkzaamheden en de algehele prestaties van de activa.

Dialoog om onze projecten beter te ontwikkelen
In 2025 heeft Atenor de dialoog met de actoren in het veld versterkt. Door regelmatig overleg met de bouwpartners, de integratie van sociale en ethische vereisten in de contracten en het actief luisteren naar feedback kunnen de ESG-ambities in de operationele realiteit worden verankerd.

Atenor neemt ook deel aan verschillende Europese professionele netwerken in de vastgoedsector, zoals UPSI, ULI, BGBC, CBFI, RICS en APPII, om goede sociale praktijken te delen, te anticiperen op marktontwikkelingen en gezamenlijk de normen op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur te verbeteren.

Deze dynamiek werd uitgebreid met de lancering in 2025 van rondetafelgesprekken over maatschappelijke waarde, waarbij overheidsinstanties, klanten, investeerders, experts en operationele partners samenkwamen.

Het doel is eenvoudig: de lokale verwachtingen beter begrijpen, de afstemming tussen ontwerp en daadwerkelijk gebruik verbeteren en concrete verbeterpunten in de hele waardeketen identificeren.



Organisatie	Vertegenwoordiger	Status
UPSI – Beroepsvereniging voor onroerend goed	Stéphan Sonneville	Voorzitter (nationaal niveau)
ULI – Urban Land Institute	Alexander Hodac	Co-voorzitter
CBFI – Belgische Vereniging van Vrouwen in de Vastgoedsector	Suzy Denys	Co-voorzitter
BGBC – Belgian Green Building Council	Julie Willem	Bestuurder
A+ Architecture	Julie Willem	Bestuurder
Wereldhave	Suzy Denys	Bestuurder
RICS	Janos Martin	Lid
CCBLP – Kamer van Koophandel van België en Luxemburg in Portugal	Gregory Van der Elst	Vicevoorzitter
Vereniging van Vrouwen in de Vastgoedsector (CFI)	Elsa Dodeman	Erevoorzitter



Organisatie	Entiteit / Vertegenwoordiging	Status
APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários	Atenor PT	Lid
Global Reporting Initiative	Atenor PT	Lid
Stichting Wonen Den Haag	Atenor NL	Lid
DHNC – Den Haag Nieuw Centrum	Atenor NL	Lid
Belgian Business Club in Hongarije Vereniging & Vereniging van vastgoedontwikkelaars	Atenor HU	Lid
PZFD – Polski Związek Firm Deweloperskich (Poolse Vereniging van Ontwikkelaars)	Atenor PL	Lid
Vereniging van Cercle 30	Atenor FR	Lid
Medef 95	Elsa Dodeman	Lid

Risico's en opportuniteiten : een projectgerichte aanpak
Net als elke andere speler in de vastgoed-ontwikkeling identificeert Atenor materiële sociale risico's in zijn waardeketen: veiligheid op de bouwplaats, arbeidsomstandigheden, reputatierisico's of operationele verstoringen die van invloed kunnen zijn op de deadlines en de economische prestaties van projecten. Omgekeerd is een gestructureerde en verantwoorde waardeketen een echte hefboom voor waardecreatie: betere beheersing van kosten en planning, duurzame relaties met partners en een grotere aantrekkelijkheid voor investeerders en institutionele klanten.

Een helder kader: de gedragscode voor de entiteiten aan de basis van de organisatie
Sinds 2023 past Atenor een Gedragscode voor leveranciers toe, die geldt voor al zijn contractuele relaties. Dit kader formaliseert de minimale verwachtingen ten aanzien van partners: eerbiediging van de mensenrechten, veilige en eerlijke arbeidsomstandigheden, bestrijding van elke vorm van discriminatie of corruptie, en het bestaan van vertrouwelijke meldingsmechanismen.

Deze code vormt de basis van het verantwoord aankoopbeleid van Atenor. Hij wordt opgelegd aan alle leveranciers, onderaannemers en dienstverleners van de Groep, die zich er formeel toe verbinden deze na te leven en de vereisten ervan uit te breiden naar hun eigen toeleveringsketen. De belangrijkste verbintenissen zijn:

- Eerbiediging van de mensenrechten: afstemming op de richtlijnen van de OESO en de VN-richtlijnen inzake bedrijven en mensenrechten, naleving van de acht fundamentele van de ILO-vedragen.
- Eerlijke en veilige arbeidsomstandigheden: gezonde werkomgevingen, eerlijke beloning, evenwicht tussen werk en privéleven, preventie van ongevallen.
- Waardigheid en non-discriminatie: bevordering van diversiteit, gendergelijkheid, nultolerantie ten aanzien van intimidatie of enige vorm van geweld.
- Bestrijding van corruptie en fraude: nultolerantie ten aanzien van omkoping, ongepaste geschenken of corrupte handelingen, in welke vorm dan ook.
- Meldingsmechanisme: leveranciers verplichten zich ertoe een meldingskanaal in stand te houden waarmee belanghebbenden eventuele onregelmatigheden kunnen melden, met een garantie van vertrouwelijkheid en bescherming tegen represailles.

Recht op audit en sancties
Atenor behoudt zich het recht voor om audits en evaluaties uit te voeren om na te gaan of leveranciers voldoen aan de CCF-richtlijnen. Bij twijfel kan de zakelijke relatie worden opgeschort. Bij bewezen niet-naleving zullen maatregelen worden genomen die kunnen gaan tot beëindiging van de samenwerking.

De minimumprincipes die Atenor van zijn partners verwacht, zijn:

- naleving van de sociale en arbeidswetgeving die van toepassing is in elk land waar zij actief zijn;
- nultolerantie voor ernstige schendingen van mensenrechten (dwangarbeid, kinderarbeid, discriminatie);
- veilige en waardige arbeidsomstandigheden, met bijzondere aandacht voor het voorkomen van ongevallen op de bouwplaats;
- professionele praktijken die verenigbaar zijn met de ESG-normen van de Groep.

Opsporen en behandelen van problemen
Atenor zorgt ervoor dat partners over een speciaal meldingskanaal beschikken (compliance@atenor.eu) om alle bezorgdheden met betrekking tot werkpraktijken of veiligheid te melden. Het speciale meldingssysteem, dat wordt beheerd door de compliance-afdeling, garandeert vertrouwelijkheid, opvolging en bescherming tegen elke vorm van represailles. In 2025 werd de nadruk gelegd op een betere detectie van risico's zo dicht mogelijk bij de activiteiten, dankzij een betere coördinatie tussen de project-, aankoop- en compliance-teams.

Concrete actiepunten en voortdurende verbetering
In 2025 richten de prioritaire acties van Atenor voor het beheersen van de impact in de volledige waardeketen zich op:

- Het verduidelijken en versterken van contractuele vereisten (selectie van partners, ESG-clausules in contracten, verwachte normen);
- Het verminderen van bouwrisico's door middel van versterkte preventie- en coördinatiepraktijken;
- Het geven van voorrang aan betrouwbare en afgestemde partners die in staat zijn om aan hoge eisen te voldoen;
- De verbetering van de traceerbaarheid en transparantie van essentiële sociale praktijken binnen de waardeketen.

De aanpak is geleidelijk en pragmatisch: het bestaande kader versterken en het systematisch toepasbaar maken, project per project, in overeenstemming met het verantwoord aankoopbeleid van de Groep.

Naar een meer gestructureerde aansturing
Atenor gaat door met het consolideren van indicatoren om de sociale prestaties van zijn waardeketen te volgen: dekking van de gedragscode, opvolging van incidenten en non-conformiteiten, en geleidelijke integratie van deze gegevens in de ESG-dashboards van de Groep.

Samenvatting
In 2025 zet Atenor een gestructureerde en pragmatische aanpak van zijn waardeketen voort. Door de juiste partners te kiezen, duidelijke normen vast te stellen en de transparantie te versterken, kunnen de operationele risico's worden beperkt en de kwaliteit van de uitvoering worden gewaarborgd. Deze aanpak draagt niet alleen bij tot de naleving van de regels, maar ook rechtstreeks tot de robuustheid van de activa en het creëren van duurzame waarde voor alle belanghebbenden.

Sociaal
Duurzaamheidsverslag

S3 – Getroffen gemeenschappen

Strategie
Atenor benadrukt zijn grote betrokkenheid bij de revitalisering van verwaarloosde of achtergestelde stedelijke gebieden. De Groep is ervan overtuigd dat de herontwikkeling van deze wijken nieuw leven kan brengen en hele delen van de stad nieuw elan kan geven. Deze overtuiging is gebaseerd op een voortdurende en constructieve dialoog met de lokale gemeenschappen, want samenwerking en wederzijds luisteren zijn de sleutels tot een succesvolle en duurzame stedelijke ontwikkeling.

Bij Atenor is het uiteindelijke doel om stedelijke ruimtes te creëren die een harmonieuze co-existentie tussen economische ontwikkeling en respect voor het milieu bevorderen, en tegelijkertijd diep verankerd zijn in het sociale weefsel van de gemeenschappen waarmee de Groep werkt. Het is deze holistische en inclusieve benadering die elk van de projecten stuurt, met als doel stedelijke gebieden te regenereren en te revitaliseren voor het welzijn van iedereen.

S3-1 – Beleid ten aanzien van getroffen gemeenschappen
Beschrijving van het gevoerde beleid
In het kader van zijn duurzaamheidsstrategie integreert Atenor een «sociale impact»-as die ervoor zorgt dat de projecten harmonieus aansluiten bij het lokale sociale en culturele weefsel en bijdragen aan het welzijn van de burgers. De belangrijkste geïdentificeerde effecten hebben voornamelijk betrekking op tijdelijke overlast voor omwonenden als gevolg van de werkzaamheden (geluidsoverlast, verkeer, bouwongemakken).

Voortdurende dialoog met de belanghebbenden
Atenor voert een beleid van voortdurende dialoog met de lokale overheden, de stedenbouwkundige diensten, de omwonenden, de bedrijven, de lokale verenigingen, de lokale handelaars en leveranciers. Deze dialoog maakt het mogelijk om de opmerkingen en bezorgdheden van de betrokken personen of groepen die leven of werken in dezelfde regio te verzamelen en te integreren in het planningsproces van de vastgoedprojecten.

Herstel- en preventiemaatregelen
De door Atenor genomen herstelmaatregelen omvatten:
- Ondersteuning van verenigingsprojecten die tot doel hebben de wijken te kalmeren, de lokale gemeenschappen te dynamiseren en essentiële diensten aan te bieden aan kansarme bevolkingsgroepen.
- Het aanpassen van projecten op basis van de reacties en verzoeken die zijn geformuleerd tijdens raadplegingen van belanghebbenden en getroffen gemeenschappen.

Vormgeving van het beleid
Het beleid van Atenor met betrekking tot getroffen gemeenschappen is een integraal onderdeel van haar duurzaamheidsstrategie. Deze documenten zijn openbaar toegankelijk, in het belang van transparantie en in overeenstemming met de ESG-vereisten.

S3-2 – Interactie met gemeenschappen: kanalen en benaderingen voor herstelmaatregelen

Algemene interactieprocessen

Er wordt voortdurend met belanghebbenden in dialoog gegaan via wettelijke procedures voor informatieverstrekking en openbare raadplegingen over projecten in ontwikkeling. Bij deze processen wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige, ecologische en sociale gevolgen. De interacties vinden plaats op verschillende belangrijke momenten:

- Vóór de aankoop van de sites: overleg met de lokale autoriteiten over de visies en stedenbouwkundige plannen.
- Ontwerpfase: interactie met lokale gemeenschappen, bevoegde autoriteiten en lokale verenigingen.
- Bouwvergunningsproces: openbare raadplegingen in overeenstemming met de lokale regelgeving.
- Bouwfase: informatie op de site plaatsen met contactgegevens.
- Voltooiing van het project: organisatie van inhuldigingen voor omwonenden en belanghebbenden.

Operationele verantwoordelijkheid en evaluatie van de doeltreffendheid

De projectmanagers/directeuren en ontwikkelingsdirecteuren zorgen voor de coördinatie van de interacties met de belanghebbenden. De Chief Operating Officer houdt toezicht op het totale proces en integreert de feedback in de strategische planning. De doeltreffendheid wordt gemeten aan de hand van de deelname aan informatievergaderingen en de antwoorden die tijdens openbare raadplegingen worden gegeven.

Maatregelen voor kwetsbare of gemarginaliseerde gemeenschappen

Atenor neemt specifieke maatregelen om de standpunten van kwetsbare of gemarginaliseerde groepen mee te nemen in openbare raadplegingen. Bovendien garanderen de raadplegingsprocessen gelijke toegang tot informatie en de mogelijkheid om bij te dragen aan beslissingen die deze gemeenschappen aangaan.

Kanalen waarlangs gemeenschappen hun bezorgdheden kunnen uiten

- Openbare raadplegingen: sessies waarin lokale gemeenschappen zich kunnen uitspreken over de impact van projecten.
- Speciale contactpunten: lokale contactpersonen die op de bouwplaatsen worden vermeld, zodat omwonenden hun bezorgdheden rechtstreeks kunnen melden.

Algemene aanpak van herstelmaatregelen

Atenor past zijn projecten aan op basis van de feedback uit de raadplegingen, herziet het ontwerp om overlast (geluid, verkeer, dichtheid) tot een minimum te beperken, werkt samen met lokale belanghebbenden en evalueert regelmatig de doeltreffendheid van de corrigerende maatregelen. Een strikt beleid beschermt personen die hun bezorgdheid uiten tegen elke vorm van represailles.

S3-3 – Acties en middelen met betrekking tot getroffen gemeenschappen

Maatregelen om negatieve gevolgen te voorkomen, te beperken en te herstellen

- Preventieve effectbeoordelingen: sociaaleconomische en milieubeoordelingen vanaf de beginfase van projecten.
- Overleg met de gemeenschap: organisatie van openbare raadplegingen om kwetsbare groepen te betrekken.
- Duurzame planning: integratie van duurzaamheidsprincipes om milieuhinder te verminderen, de toegankelijkheid te verbeteren en zachte mobiliteit te bevorderen.
- Preventieve maatregelen op de bouwplaats: strikte naleving van de werktijden, stillere elektrische machines, optimaal beheer van de technische units.

Creëren van een positieve impact voor de wijk

- Betaalbare woningen: integratie van sociale en gesubsidieerde woningen (bijv. City Dox in Brussel: 99 gesubsidieerde woningen en 171 sociale woningen, ofwel bijna een derde van het project).
- Sociale infrastructuur: aanleg van scholen, groene ruimtes, openbare voorzieningen en recreatieruimtes.
- Stedelijke biodiversiteit: sanering en inrichting van braakliggende terreinen, integratie van groene ruimtes.

Fleet House-initiatief (project 10NBS) – Tijdelijke bewoning voor sociale doeleinden

In 2025 heeft Atenor tijdelijke ruimtes van het 10NBS-project ter beschikking gesteld aan de vereniging Fleot. Deze vereniging neemt meerdere verdiepingen in beslag met haar Green Skills Hub, die tot doel heeft mensen van alle leeftijden en ervaringsniveaus op te leiden in duurzame bouwberoepen en rechtstreeks bijdraagt aan de integratie op de arbeidsmarkt in deze sector.

Een andere verdieping biedt onderdak aan kunstenaarsateliers, met als doel de band tussen het project en het lokale culturele en creatieve leven te versterken.

Deze initiatieven illustreren de wil van Atenor om zijn gebouwen in ontwikkeling op een positieve manier te activeren ten voordele van de omliggende gemeenschappen.

Toegewezen middelen

Atenor streeft ernaar om per project een budget toe te wijzen aan initiatieven met een impact op de gemeenschap: ondersteuning van lokale verenigingen en filantropische organisaties. Vanwege de moeilijke economische context in de vastgoedsector in 2025 is dit budget echter opgeschort en vervangen door initiatieven om ruimte ter beschikking te stellen aan lokale verenigingen.

Incidenten in verband met mensenrechten

Er zijn in het jaarrapport 2025 geen schendingen van mensenrechten met betrekking tot getroffen gemeenschappen vastgesteld of geregistreerd. Atenor werd niet onderworpen aan juridische of buitengerechtelijke procedures met betrekking tot haar activiteiten en de gevolgen daarvan voor lokale gemeenschappen.

S3-4 – Doelstellingen met betrekking tot de getroffen gemeenschappen

Prestatie-indicator	Doelstelling	Jaar	Resultaat 2024	Resultaat 2025
3.3. Verbetering van de stedelijke omgeving – €/m² ontwikkeling besteed aan ondersteuning van lokale verenigingen	10 cent/m² per jaar	Jaarlijks	€ 2.000 / € 113.200	Doelstelling opgeschort. Fleet House-initiatief (10NBS): terbeschikkingstelling van ruimtes aan de vereniging Fleot (opleiding in bouwberoepen en kunstenaarsateliers).
3.4. Filantropische organisaties ondersteunen – €/m² ontwikkeling besteed aan filantropische organisaties	10 cent/m² per jaar	Jaarlijks	€ 1.000 / € 113.200	Doelstelling opgeschort vanwege de ongunstige economische context in de vastgoedsector.

Opmerking: Door de financiële beperkingen als gevolg van de moeilijke vastgoedcontext in 2025 konden de begrotingsdoelstellingen niet worden gehandhaafd. Atenor blijft zich echter inzetten voor concrete acties met een positieve sociale impact, met name via het Fleet House-initiatief, en zal deze doelstellingen herzien in functie van de evolutie van de economische context.

Sociaal
Duurzaamheidsverslag

S4 – Consumenten en eindgebruikers

Ruimtes ontwerpen die hun beloften nakomen, op lange termijn
Bij Atenor wordt de kwaliteit van een project getoetst aan het gebruik: aan de kwaliteit van de lucht die elke dag wordt ingeademd, aan het thermisch comfort in de zomer, aan de toegang tot het openbaar vervoer, aan het dagelijkse leefcomfort in een wijk en aan het vermogen van een gebouw om aantrekkelijk te blijven – en dus liquide en veerkrachtig – gedurende de verschillende vastgoedcycli.

Onze consumenten en eindgebruikers – bewoners, huurders, bedrijven, kopers – staan centraal in deze vergelijking. Hun gezondheid, veiligheid, comfort en mobiliteit zijn geen bijkomstige zaken: het zijn directe bepalende factoren voor de waarde op lange termijn, de stabiliteit van de huurprijzen en het beheersen van het risico op veroudering.

Precies daar sluit ESRS S4 aan bij onze ESG-strategie: een energiezuinig actief (E1), in een kader waarin de biodiversiteit en ecosystemen worden behouden (E4) en dat zuinig omgaat met hulpbronnen (E5), is ook een actief dat goedkoper te exploiteren, gewilder en tijdsbestendiger is; een goed verankerd en toegankelijk project versterkt zowel de aantrekkelijkheid (S4) als de kwaliteit van de stedelijke integratie (S3).

In 2025 – het eerste jaar van ons driejarig strategisch plan – streefde Atenor een duidelijke ambitie na: ontwerp, milieuprestaties en gebruikerservaring op elkaar afstemmen en de kloof tussen theoretische en werkelijke prestaties verkleinen. Deze samenhang is een teken van vertrouwen voor zowel gebruikers als investeerders.

S4-1 Duidelijke beleidslijnen, vertaald in operationele normen
Atenor waarborgt de bescherming en de ervaring van eindgebruikers door middel van haar Governance- en Duurzaamheidscharter, haar nalevingsvereisten (waaronder gegevensbescherming en de AVG) en, bovenal, een gestructureerde aanpak gebaseerd op erkende standaarden van derden.

Het beleid van Atenor bestaat eruit:
- De stedelijke ervaring verbeteren door projecten voor gemengd gebruik te creëren.
- Ruimtes te bieden die de gezondheid en het welzijn van de personen die in laatste instantie of die in laatste instantie moeten gebruiken een product of service particulier bevorderen (WELL + BREEAM-certificeringen).
- Duurzame mobiliteit en milieuvriendelijke praktijken te bevorderen.
- Gebouwen ontwerpen die de levenskwaliteit verbeteren: natuurlijk licht, luchtkwaliteit, vermindering van geluidsoverlast, universele toegankelijkheid.

Voor kantoorprojecten spelen twee referentiekaders een centrale rol: **BREEAM** en **WELL**. Deze vormen een gemeenschappelijke taal tussen ontwikkelaars, investeerders, huurders en exploitanten, en bieden wat belangrijk is vanuit het perspectief van investeerders: objectieve criteria, gecontroleerd door derden, die de prestaties van een actief in de loop van de tijd veiligstellen.

De rondetafelgesprekken «Social Value»: maatschappelijke waarde structureren die verder gaat dan het gebouw

In 2025 heeft Atenor een reeks rondetafelgesprekken over 'Social Value' opgezet, waarbij ontwikkelaars, investeerders, stedenbouwkundigen, Architecten, exploitanten van woningen, overheidsinstanties en ESG-experts bijeenkomen. De ambitie is duidelijk: verder kijken dan alleen de milieuprestaties en ons afvragen welke menselijke waarde onze projecten werkelijk creëren.

Deze uitwisselingen hebben geleid tot de identificatie van drie structurele pijlers – toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid en territoriale verankering – en tot de vertaling van deze waarden in meetbare indicatoren die verenigbaar zijn met ons ontwikkelingsmodel. Deze aanpak heeft ook de weg vrijgemaakt voor het verkennen van instrumenten zoals de SROI (Social Return on Investment), om de sociale impact van onze projecten vanaf het ontwerp beter te kunnen objectiveren.

In overeenstemming met ESRS S4 versterkt dit werk de integratie van de verwachtingen van de eindgebruikers in onze strategie.

S4-2 Luisteren, aanpassen, corrigeren: een relatie die in de tijd is georganiseerd

Atenor geeft de voorkeur aan een proactieve aanpak: vroeg in gesprek gaan, de behoeften integreren in het ontwerp, communiceren tijdens de bouwfasen en ten slotte zorgen voor een goede oplevering van de activa door middel van een duidelijk en gedocumenteerd proces. Voorafgaand aan de bouw overleggen onze teams met de autoriteiten, omwonenden en, indien mogelijk, toekomstige gebruikers. Deze interacties worden geformaliseerd door middel van vergaderingen, informatiebijeenkomsten en openbare raadplegingen. Dit luisteren is vooral belangrijk wanneer het gaat om een kwetsbaarder publiek, bijvoorbeeld in het geval van sociale en betaalbare woningen, waar de impact op de gezondheid, de toegang tot diensten en de veiligheid van de leefomgeving doorslaggevend is.

Op de rapportagedatum zijn er geen significante incidenten met betrekking tot de mensenrechten waarbij consumenten of eindgebruikers betrokken zijn vastgesteld en zijn er geen formele klachten geregistreerd die nog niet zijn opgelost.

S4-3 Duurzame wijken: de gebruikerservaring buiten het gebouw

Voor Atenor beperkt de gebruiksvriendelijkheid zich niet tot het gebouw zelf. Onze projecten zijn ontworpen als stukjes stad, met een mengelmoes van functies – woningen, kantoren, winkels en diensten, openbare voorzieningen en groene ruimtes – die de wijken op verschillende momenten van de dag tot leven brengen, de waargenomen veiligheid versterken en de economische en sociale veerkracht verbeteren. De locatie is een bepalende factor: door projecten te realiseren in de directe omgeving van stations of belangrijke vervoersknooppunten wordt de bereikbaarheid verbeterd, wordt de afhankelijkheid van de auto verminderd en worden de mobiliteitskosten voor huishoudens beheersbaar gehouden.

In de residentiële sector komt de kwaliteit van het gebruik ook tot uiting in de toegang tot de buitenruimte – privé of gedeeld – en in de aanwezigheid van nuttige gemeenschappelijke ruimtes: fietsenstallingen, polyvalente ruimtes, gedeelde tuinen, gedeelde diensten. Ten slotte ondersteunen de typologische diversiteit en de integratie van sociale en betaalbare woningen een echte diversiteit, verminderen ze het risico op een eenzijdige klantenkring en versterken ze de duurzaamheid van de wijken.

Doelstellingen en koers: sturen wat waarde creëert

Mobiliteit als aantrekkingskracht

De locatie van de projecten van Atenor is een bepalende factor voor consumenten en eindgebruikers. De ontwikkelingen worden systematisch gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van stations of knooppunten van het openbaar vervoer. Deze strategie verbetert de bereikbaarheid van de locaties, vermindert de afhankelijkheid van de auto en biedt toekomstige bewoners verschillende mobiliteitsopties: trein, metro, tram, bus, fiets of te voet.



Naast de milieuprestaties versterkt deze aanpak de sociale inclusie en de beheersing van de vervoerskosten, terwijl ze ook bijdraagt tot de vermindering van de uitstoot in verband met woon-werkverkeer.

Gemengd gebruik: wijken stimuleren door diversiteit

De projecten die Atenor ontwikkelt, zijn ontworpen als stukjes stad. De onderstaande grafieken geven een beeld van het aantal bewoners en werknemers dat betrokken is bij de projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, evenals de diversiteit van de geïntegreerde functies. Het succes van een project beperkt zich niet tot de kwaliteit van de gebouwen. Het ligt ook in het vermogen om bij te dragen aan de stedelijke vitaliteit en om veerkrachtige plekken te creëren door hun diversiteit aan functies.

Deze functionele mix (woningen, kantoren, winkels, diensten en openbare voorzieningen) is een structurele keuze. Ze maakt het mogelijk om wijken op verschillende momenten van de dag te activeren, de aanwezigheid van op de burgers afgestemde diensten te versterken en veerkrachtigere stedelijke omgevingen te creëren.

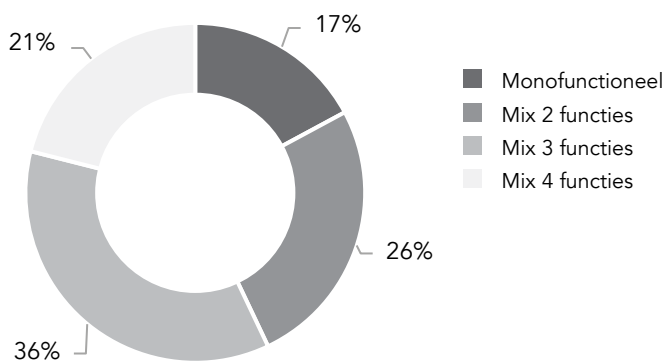
De verscheidenheid aan functies draagt bij tot het behoud van de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn, waardoor de waarde van de activa en de levenskwaliteit van de bewoners op lange termijn worden ondersteund.

GEMENGDE PROJECTEN

83 %

Een wijk die 24 uur per dag leeft, met bewoners ‘s avonds en werknemers overdag, is een veiligere, levendigere en veerkrachtigere wijk.

Gemengd gebruik per oppervlakte (m²) woningen / kantoren / winkels en dienstverlening / openbare voorzieningen

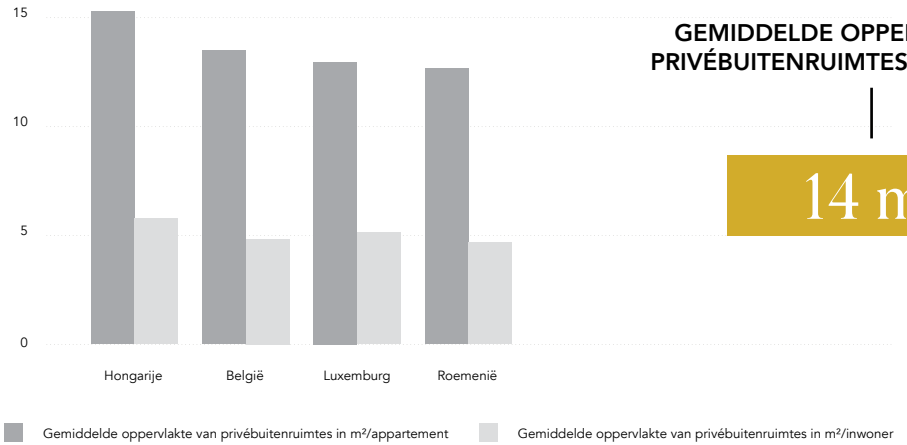


Meetbare levenskwaliteit: toegang tot buitenruimte

Bij Atenor heeft elk project een essentiële dimensie: toegang tot buitenruimte, of die nu privé is (terrassen, tuinen, balkons) of collectief (parken, groendaken, binnenplaatsen).

Deze indicatoren weerspiegelen de aandacht voor het dagelijkse welzijn van de bewoners. Toegang tot een persoonlijke buitenruimte en een groene ruimte in de directe omgeving is een belangrijke factor voor tevredenheid, geestelijke gezondheid en levenskwaliteit, vooral in dichtbevolkte stedelijke omgevingen.

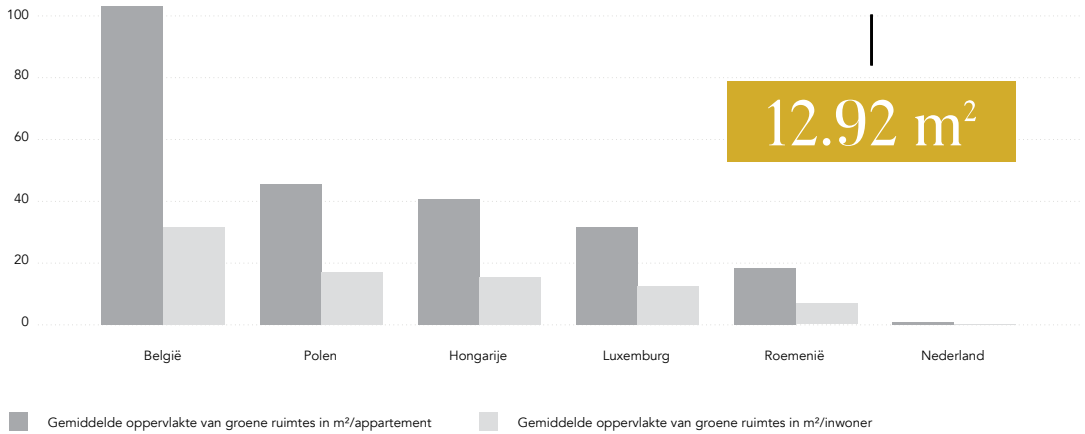
Privébuitenruimte per inwoner (m²)



GEMIDDELDE OPPERVLAKTE VAN PRIVÉBUITENRUIMTES/APPARTEMENT

14 m²

Toegang tot groene ruimtes per bewoner



GEMIDDELDE OPPERVLAKTE VAN GROENE RUIMTES/INWONER

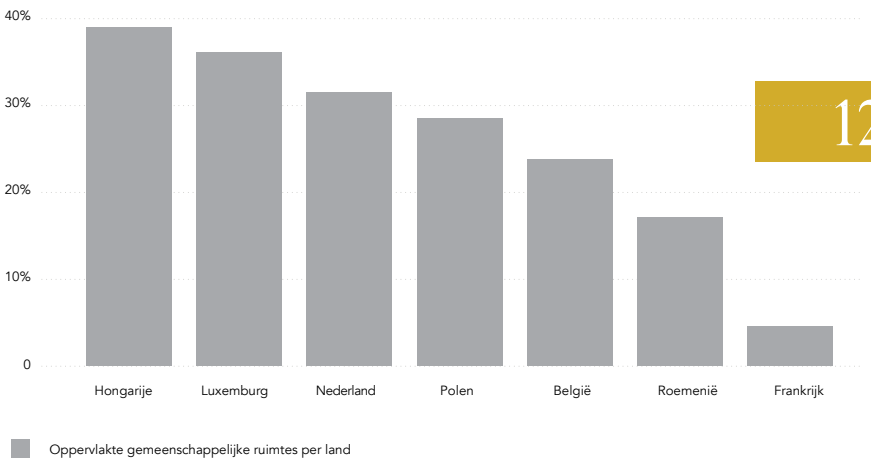
12.92 m²

Kwalitatieve gemeenschappelijke ruimtes: meer dan alleen privéwoningen

Kwaliteitsvolle huisvesting beperkt zich niet tot het appartement zelf. Het omvat ook de gemeenschappelijke ruimtes die het dagelijks leven van de bewoners structureren: inkomhallen, gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde ruimtes, fietsenstallingen, speelplaatsen voor kinderen...

De verhouding tussen privéruimtes en gemeenschappelijke ruimtes illustreert ook de wil van Atenor om kwalitatieve en bruikbare gemeenschappelijke voorzieningen aan te bieden: ontvangstruimtes en polyvalente ruimtes, ontmoetingsruimtes of gedeelde diensten. Deze voorzieningen bevorderen de gezelligheid, de sociale banden en de toe-eigening van de ruimtes door de bewoners.

Oppervlakte gemeenschappelijke ruimtes (%)



GEMIDDELDE OPPERVLAKTE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE / INWONER

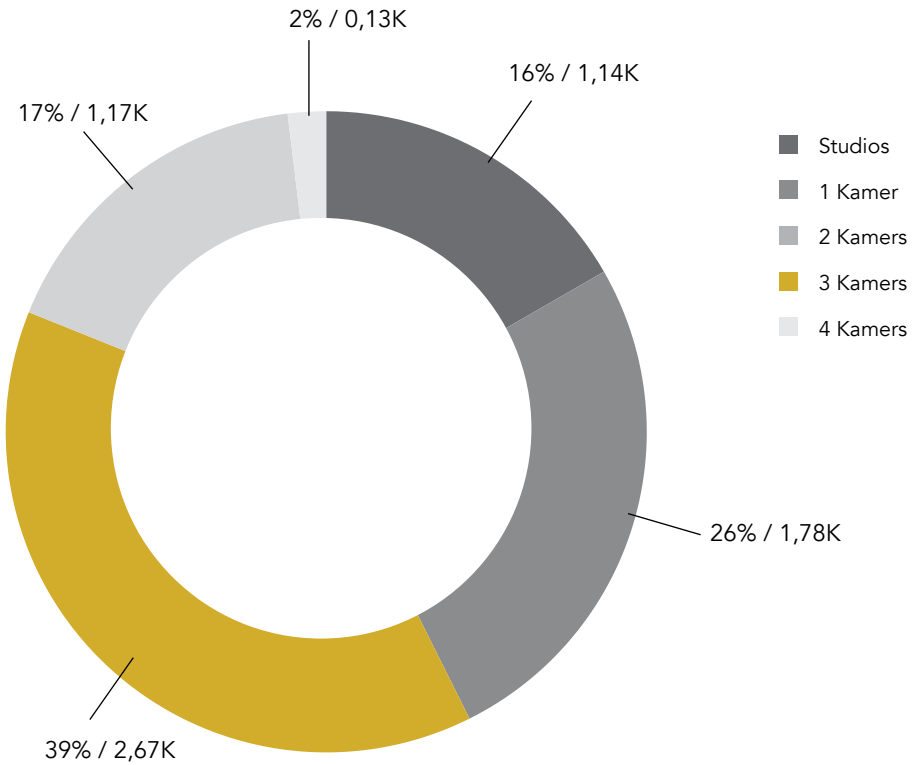
12 m²

Typologische diversiteit en toegankelijkheid: tegemoetkomen aan ieders behoeften

Sociale diversiteit wordt ook bereikt door een gediversifieerd woningaanbod dat is afgestemd op de behoeften van verschillende profielen van bewoners: jonge professionals, gezinnen, senioren, mensen met een bescheiden inkomen.

Deze diversiteit aan typologieën garandeert een effectieve sociale mix en vermindert het risico op een eenzijdige klantenkring. Het vertaalt zich ook in een streven naar inclusie, met investeringen in projecten die aansluiten bij het overheidsbeleid. Dit deel van de woningportefeuille vermindert bovendien de commercialiseringsrisico's, door te zorgen voor een door de overheid gesteunde aankoop.

De integratie van verschillende soorten woningen in de projecten draagt bij tot het succes ervan en tot het evenwicht in de wijken, terwijl tegelijkertijd hun economische en sociale duurzaamheid wordt versterkt.



Werkplekken en activiteitenruimtes van hoge kwaliteit

WELL Building Standard-certificering
Totale score 2025: 73,44 punten

Het WELL-referentiekader beoordeelt tien concepten op het gebied van gezondheid en welzijn van de gebruikers, met onafhankelijke controles door derden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de prestaties van de kantoorprojecten die Atenor in 2025 in ontwikkeling heeft.

De score voor Beweging (10,29/12) is de beste van de portefeuille: trappen, douches en kleedkamers voor fietsers, beveiligde fietsenstallingen... Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de luchtkwaliteit (Lucht: 9,98/12), die ook is opgenomen in de technische criteria van de Europese taxonomie.

Bepaalde doelstellingen (gezonde voeding, geestelijke gezondheid en aangepaste verlichting) vallen onder de keuze van de bewoners, waardoor de resultaten niet rechtstreeks door Atenor worden gecontroleerd.

WELL-concept	Score	Prestatie	Link ESRS S4
Beweging (fysieke activiteit)	**10,29**	Uitmuntendheid	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Lucht (kwaliteit van de binnenlucht)	**9,98**	Uitmuntend	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Water (waterkwaliteit)	**8,30**	Goed	S4(b) Gezondheid / S4(c) Toegang
Material (Gezonde materialen)	**7,03**	Goed	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Thermisch comfort	**6,40**	Goed	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Geluid (akoestisch comfort)	**6,20**	Goed	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Gemeenschap (sociale inclusie)	**5,47**	Gemiddeld	S4(c) Inclusie / Toegang
Light (Aangepaste verlichting)	**4,81**	Gemiddeld	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Voeding (Gezonde voeding)	**4,60**	Gemiddeld	S4(c) Verantwoorde marketing
Mind (Geestelijke gezondheid)	**3,58**	N.v.t.	S4(b) Gezondheid en veiligheid
Innovation	**6,36**		

GEMIDDELDE SCORE WELL —— 73 punten

BREEAM-certificering
Totale score 2025: 82,42/100

BREEAM beoordeelt de milieu- en sociale prestaties van gebouwen. De portefeuille van kantoorprojecten in ontwikkeling van Atenor bereikt in 2025.

De categorie Gezondheid & Welzijn (77%) omvat de kwaliteit van de binnenlucht, natuurlijk licht, thermisch comfort, akoestiek, veiligheid en toegankelijkheid — in directe aanvulling op de tien WELL-concepten.

De categorie Management (85%) vereist een formele raadpleging van de bewoners en omwonenden, waardoor het bestuur van de betrokken partijen wordt versterkt. Ten slotte is de categorie Innovatie (+37%) bijzonder omdat deze bonuspunten vertegenwoordigt en geen beoordeling vormt op basis van vaste criteria.

BREEAM-categorie	Score (%)	Prestatie	Complementariteit WELL
Vervoer (duurzame mobiliteit)	**90%**	Uitmuntendheid	Volledig Movement
Water (waterbeheer)	**90%**	Uitmuntendheid	Volledig Water
Landgebruik en ecologie (biodiversiteit)	**87%**	Uitmuntendheid	Impact op de gemeenschap
Management (Gebouwbeheer)	**85%**	Uitmuntendheid	Betrokkenheid van belanghebbenden
Energie (Energieprestaties)	**82%**	Goed	Thermisch comfort
Afval (Afvalbeheer)).	**78%**	Goed	Circulaire economie
Gezondheid en welzijn (gezondheid van bewoners)	**77%**	Goed	Voldoet aan alle WELL-concepten
Materialen (Verantwoorde materialen)	**71%**	Goed	Voldoet aan Material WELL
Vervuiling (Verminderen van vervuiling)	**64%**	Gemiddeld	Buitenluchtkwaliteit
Innovatie	**+ 37**	Bonus	Unieke strategieën

GEMIDDELDE SCORE BREEAM —— 82 %

Bijdragen aan kwalitatieve leefruimtes in steden

Door de diversiteit van het gebruik, de toegang tot de buitenruimte, de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en de kwaliteit van de werkplekken te structureren als meetbare componenten van de levenskwaliteit, draagt Atenor bij aan het creëren van levendige, inclusieve en veerkrachtige wijken.

Deze gegevens, die project voor project zijn verzameld, weerspiegelen concreet Atenors streven om waarde te creëren voor eindgebruikers, nu en in de toekomst.

Internationale erkenning voor een mensgerichte aanpak

In 2025 werd Atenor door het International WELL Building Institute (IWBI) onderscheiden met de Leadership in Sustainability Reporting Award. Deze erkenning onderstreept het engagement van de groep voor een mensgerichte aanpak, waarbij gezondheid, welzijn en kwaliteit van de ruimtes op een gestructureerde manier worden geïntegreerd in haar strategie en rapportage.

Het IWBI looft daarmee de voortrekkersrol van Atenor in de evolutie van de praktijken in de sector, door een bredere visie op duurzaamheid te benadrukken, die de levenskwaliteit van de gebruikers en het vermogen van de ruimtes om hun ontplooiing te bevorderen volledig integreert.



Gouvernance
Duurzaamheidsverslag

G1 – ZAKELIJK HANDELEN

1. In het kader van zijn duurzaamheidsverslag overeenkomstig de Europese Normen voor Duurzaamheidsinformatie (ESRS) neemt Atenor informatie op met betrekking tot ESRS G1 – Bedrijfsvoering, wanneer dit thema verband houdt met materiële effecten, risico's of opportuniteiten die in zijn materialiteitsanalyse zijn geïdentificeerd. De openbaarmaking heeft betrekking op het beleid, de maatregelen en de doelstellingen die worden geïmplementeerd, evenals de relevante afhankelijkheden, prestatie-indicatoren en de daarmee samenhangende financiële effecten.

2. Het doel van deze norm is het specificeren van de openbaarmakingsvereisten met betrekking tot de in paragraaf 1 genoemde informatie-elementen, die niet onder de ESRS 2-norm – Algemene openbaarmakingen vallen.

3. Wanneer slechts één subthema van de norm G1 als materieel wordt beschouwd, beperkt Atenor zijn verklaring tot dat subthema, in overeenstemming met de beginselen van evenredigheid en relevantie.

4. De subthema's die onder de norm G1 vallen, omvatten:

a. De bedrijfscultuur, met name de bestrijding van corruptie en fraude, de bescherming van klokkenluiders en het welzijn van dieren;
b. Het beheer van leveranciersrelaties, met inbegrip van eerlijke betalingspraktijken;
c. Politieke beïnvloeding en lobbyactiviteiten, in verband met de verbintenissen van Atenor op het gebied van verantwoord bestuur.

5. In overeenstemming met de vereisten van ESRS 2 past Atenor de bepalingen van de paragrafen 30 tot en met 33 toe, evenals de specifieke vereisten GDR-P (beleid), GDR-A (acties), GDR-T (doelstellingen) en GDR-M (indicatoren) in het kader van zijn verklaring over de bedrijfsvoering:

a. Wanneer bepaalde onderwerpen met betrekking tot materiële effecten, risico's of opportuniteiten nog niet het voorwerp uitmaken van geformaliseerde beleidslijnen, acties of doelstellingen, verbindt Atenor zich ertoe dit op transparante wijze bekend te maken en tegelijkertijd de maatregelen te vermelden die worden overwogen om hieraan te verhelpen;
b. Atenor presenteert de beschrijving van zijn materiële impact, risico's en opportuniteiten (volgens ESRS 2 IRO-2) samen met informatie over zijn beleid, acties, doelstellingen en indicatoren. Deze aanpak voorkomt redundantie en zorgt voor een coherente en gestructureerde presentatie in het hele duurzaamheidsverslag.

6. Elke openbaarmakingsvereiste wordt ingeleid door een duidelijke openbaarmakingsdoelstelling, met uitzondering van het beleid, de acties en de doelstellingen, die rechtstreeks onder de bepalingen van ESRS 2 vallen.

G1-1 – Bedrijfscultuur en beleid inzake bedrijfsvoering

7. In overeenstemming met ESRS 2 GDR-P heeft Atenor een reeks beleidslijnen opgesteld om het zakendoen op een ethische, verantwoordelijke en internationale normen conforme manier te kaderen.

Het Corporate Governance en Duurzaamheidshandvest definieert de structuur, de rollen en verantwoordelijkheden van de bestuursorganen, evenals de controle- en interne/externe auditmechanismen.
De cultuur van integriteit wordt bevorderd door middel van regelmatige opleidingen, transparante communicatie en actieve betrokkenheid van de belanghebbenden.

8. In dit verband maakt Atenor de volgende informatie bekend:

a. Anticorruptie- en antifraudebeleid:
Atenor past een anticorruptiebeleid toe dat in overeenstemming is met de beginselen van het Verdrag van de Verenigde Naties tegen corruptie, aangevuld met de Dealing Code die het beheer van gevoelige informatie en effectentransacties regelt (preventie van handel met voorkennis, verplichte melding van transacties, naleving van de MAR en de Belgische wetgeving), en die het volgende omvat:
- Verboden gedragingen (omkoping, buitensporige geschenken, belangenconflicten);
- Preventie- en controlemechanismen;
- Procedures voor het melden en behandelen van incidenten;
- Specifieke opleidingen voor risicovolle functies.

Atenor heeft ook een IT- en AVG-beleid (Algemene Verordening Gegevensbescherming) om de veiligheid van de informatiesystemen, de vertrouwelijkheid van persoonsgegevens en de naleving van de Europese vereisten inzake gegevensbescherming te waarborgen. Dit beleid maakt integraal deel uit van het algemene nalevings- en ethiekbeleid van de onderneming.

b. Beleid ter bescherming van klokkenluiders:
Atenor heeft een klokkenluidersbeleid (Whistleblowing Policy) dat toegankelijk is voor alle medewerkers en belanghebbenden, in overeenstemming met Richtlijn (EU) 2019/1937, dat het volgende garandeert:
- De vertrouwelijkheid van meldingen;
- Bescherming tegen represailles;
- Een duidelijke procedure voor de behandeling van meldingen;
- De mogelijkheid om al dan niet anoniem meldingen te doen, uitgebreide bescherming voor facilitators en naasten.

c. Functies en rollen die het meest blootgesteld zijn aan corruptie- en frauderisico's :
De functies die binnen Atenor als het meest risicovol worden aangemerkt, zijn:
- De teams voor aankopen en ontwikkeling, vanwege hun interactie met derden en autoriteiten;

- De commerciële functies, vanwege hun onderhandelingsmacht;
- De leden van het uitvoerend comité, vanwege hun strategische en besluitvormende rol.

Deze functies worden onderworpen aan verscherpt toezicht, specifieke opleidingen en regelmatige interne controles.

G1-2 – Beheer van de relaties met leveranciers

9. In overeenstemming met ESRS 2 GDR-A voert Atenor verschillende concrete acties uit om een verantwoord, ethisch en duurzaam zakendoen te garanderen.

10. In dit verband maakt Atenor de volgende informatie bekend:

a. Beheer van relaties met leveranciers:
Atenor onderhoudt relaties die gebaseerd zijn op wederzijds respect, transparantie en verantwoordelijkheid. Zijn gedragscode voor leveranciers legt duidelijke sociale en milieucriteria op, met name:
- Eerbiediging van de mensenrechten en fatsoenlijke arbeidsomstandigheden;
- Het verbod op dwangarbeid en kinderarbeid;
- De bestrijding van corruptie, fraude en concurrentieverstorende praktijken;
- De inzet voor ecologische transitie en ESG-prestaties.

Leveranciers worden verzocht deze code te ondertekenen en zich hieraan te houden gedurende hun samenwerking met Atenor.

b. Preventie en beheer van corruptie- en frauderisico's:
Atenor hanteert een nultolerantiebeleid ten aanzien van corruptie en fraude. Interne mechanismen maken het mogelijk om:
- Risico's te voorkomen door middel van interne controles;
- Afwijkingen of verdacht gedrag op te sporen;
- Onderzoek doen naar mogelijke incidenten;
- Snel reageren op overtredingen van de regels, met corrigerende en disciplinaire maatregelen.

c. Opleidingsactiviteiten
Atenor organiseert regelmatig bewustmakings- en opleidingssessies over bedrijfsvoering, bedoeld voor:
- Risicovolle functies (bijv. inkoop, ontwikkeling, public relations);
- Leden van het bestuursorgaan;
- Het aankoopteam, met name over de ESG-criteria die in de relaties met leveranciers moeten worden geïntegreerd.

In 2025 heeft 100% van de functies die als risicovol zijn aangemerkt, een speciale opleiding gevolgd.

De leden van de raad van bestuur zijn ook opgeleid in ethisch bestuur en compliance.

Het aankoopteam neemt actief deel aan opleidingen over de duurzaamheid van leveranciers, in overeenstemming met de ESG-doelstellingen van de groep.

G1-3 – Preventie en opsporing van corruptie en omkoping

11. In overeenstemming met ESRS 2 GDR-T stelt Atenor duidelijke doelstellingen vast op het gebied van bedrijfsvoering, die aansluiten bij zijn ethische verplichtingen, zijn duurzaamheidsstrategie en zijn principes van verantwoord bestuur. De belangrijkste doelstellingen zijn:

1. Versterking van de integriteit en ethiek in alle activiteiten: Atenor streeft naar een bedrijfscultuur die gebaseerd is op transparantie, verantwoordelijkheid en naleving van de wetgeving, met name op het gebied van corruptiebestrijding, fraude en belangenconflicten.
2. Risico's op niet-naleving voorkomen: door middel van intern beleid (anticorruptie, klokkenluiders, gegevensbescherming, eerlijke concurrentie) zet Atenor zich in om onethisch gedrag te voorkomen en naleving van de regelgeving te waarborgen.
3. Bevordering van inclusief en duurzaam bestuur: het bedrijf streeft ernaar ESG-criteria in zijn besluitvormingsprocessen te integreren, waarbij diversiteit, gelijke kansen en dialoog met belanghebbenden worden gewaarborgd.
4. Verbetering van opleiding en bewustmaking: Atenor is van plan om de opleidingsprogramma's over zakelijk gedrag voor medewerkers, leden van het bestuursorgaan en risicovolle functies te versterken, met een regelmatige opvolging van de deelnamepercentages.
5. De doelstellingen op het gebied van bedrijfsvoering afstemmen op de ESG-prestaties: Het bedrijf onderzoekt de invoering van een collectieve bonus die gekoppeld is aan de jaarlijkse ESG-prestaties, met inbegrip van indicatoren voor verantwoord ondernemen.

G1-4 – Gevallen van corruptie of omkoping

12. Het doel van deze openbaarmakingsvereiste is om transparantie te waarborgen over gevallen van corruptie of fraude en de daarmee samenhangende resultaten.

13. Veroordelingen en boetes: tijdens de verslagperiode heeft Atenor geen veroordelingen of boetes gekregen voor overtredingen van anticorruptie- of antifraudewetten.

In het verleden hebben gerechtelijke procedures plaatsgevonden met betrekking tot feiten die dateren van vóór de verslagperiode, met name in het kader van de verkoop van een voormalige dochteronderneming. Deze procedures hebben geleid tot de vrijspraak van Atenor en zijn leidinggevenden, waarmee hun goede trouw en het ontbreken van overtredingen werden bevestigd.

14. Bevestigde incidenten: Atenor heeft tijdens de verslagperiode geen bevestigde incidenten

van corruptie of fraude geregistreerd waarbij zijn medewerkers of directe partners betrokken waren.

Het bedrijf hanteert een nultolerantiebeleid ten aanzien van corruptie en fraude, zoals uiteengezet in zijn Gedragscode voor leveranciers, en zorgt ervoor dat zijn belanghebbenden zich bewust zijn van deze kwesties.

G1-5 – Politieke invloed en lobbyen

15. Het doel van deze openbaarmakingsvereiste is om de transparantie van de politieke activiteiten en engagementen van Atenor te waarborgen.

16. Politieke bijdragen: Tijdens de verslagperiode heeft Atenor geen politieke bijdragen geleverd, noch financieel, noch in natura, direct of indirect, aan politieke partijen, gekozen vertegenwoordigers of kandidaten voor openbare functies. Dit standpunt is in overeenstemming met het integriteits- en ethisch beleid van het bedrijf.

17. Lobbyactiviteiten: Atenor onderhoudt een regelmatige dialoog met de overheid, stedelijke actoren, verenigingen en belanghebbenden uit de vastgoed- en financiële sector. Deze uitwisselingen zijn bedoeld om overleg voorafgaand aan projecten te bevorderen en duurzame stedelijke oplossingen te promoten. De onderwerpen die in dit kader aan bod komen, zijn onder meer:

- De energietransitie van gebouwen;
- De doordachte verdichting van stedelijke ruimtes;
- De integratie van ESG-criteria in vastgoedprojecten.

Deze activiteiten worden uitgevoerd in een geest van transparantie en verantwoordelijkheid en zijn afgestemd op de materiële effecten, risico's en opportuniteiten die in de materialiteitsanalyse van Atenor zijn geïdentificeerd.

18. Leden van de bestuursorganen: Tijdens de verslagperiode heeft geen enkel nieuw benoemd lid van het bestuursorgaan van Atenor in de voorgaande twee jaar een vergelijkbare functie bekleed in het openbaar bestuur (met inbegrip van regelgevende instanties).

G1-6 – Betalingspraktijken

19. Het doel van deze openbaarmakingsvereiste is om een duidelijk inzicht te geven in de contractuele betalingsvoorwaarden van Atenor en haar betalingsprestaties, in het bijzonder ten aanzien van kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's).

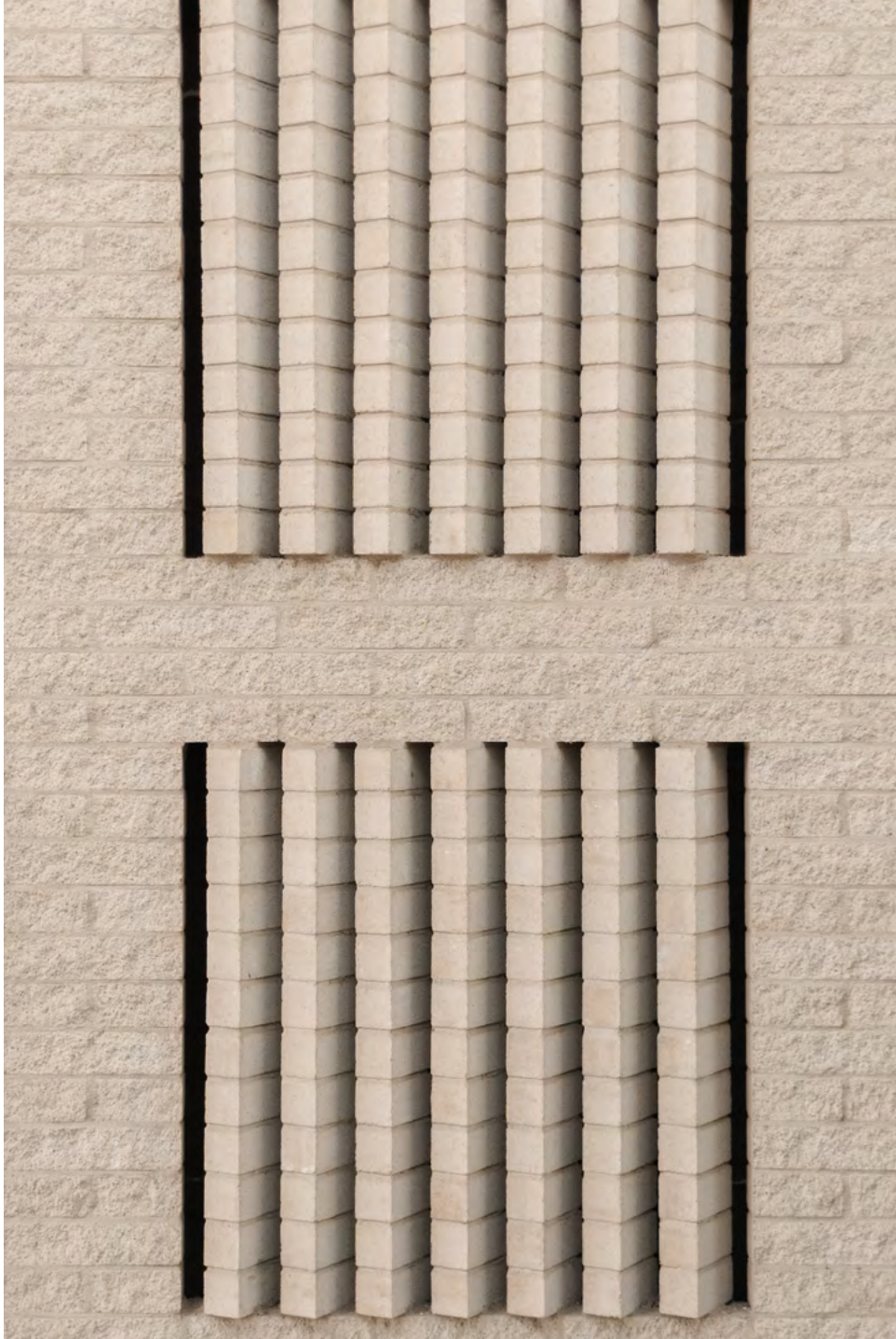
20. In dit verband maakt Atenor de volgende informatie bekend:

a. Standaard betalingstermijnen en naleving: Atenor hanteert standaard betalingstermijnen van 30 dagen voor het merendeel van zijn leveranciers, in overeenstemming met de praktijken in de sector en de contractuele verplichtingen.

Voor kmo's wordt bijzondere aandacht besteed aan het waarborgen van eerlijke voorwaarden die zijn afgestemd op hun kasstroom.

Voor het referentiejaar werd ongeveer 92% van de betalingen binnen de overeengekomen termijnen uitgevoerd, wat het engagement van Atenor voor verantwoordelijke en duurzame leveranciersrelaties aantoont.

b. Lopende gerechtelijke procedures wegens te late betalingen:
Op het einde van de verslagperiode waren er geen geschillen of gerechtelijke procedures in verband met betalingsachterstanden. Atenor zorgt voor een open dialoog met zijn handelspartners om geschillen te voorkomen.



Kernprestatie-indicatoren (KPI's) voor de Europese taxonomie
Duurzaamheidsverslag

Inleiding

De Europese taxonomie is een classificatiesysteem waarmee activiteiten die duurzaam zijn voor het milieu kunnen worden geïdentificeerd. Het maakt deel uit van de doelstellingen van het in 2019 gelanceerde Europese Green Deal en is een belangrijk instrument in de strategie van de Europese Unie om tegen 2050 koolstofneutraliteit en daarmee energieonafhankelijkheid te bereiken. De verordening inzake de taxonomie is in juni 2020 door het Europees Parlement en de lidstaten aangenomen op basis van wetenschappelijke criteria die zijn opgesteld door een groep onafhankelijke deskundigen in opdracht van de Europese Commissie.

De uitvoering ervan vond in twee fasen plaats: de gedelegeerde handeling inzake klimaat, die sinds 1 januari 2022 van toepassing is, heeft betrekking op de doelstellingen inzake mitigatie van en aanpassing aan klimaatverandering; de gedelegeerde handeling inzake milieu, die sinds 1 januari 2024 van toepassing is, breidt het kader uit tot de vier overige milieudoelstellingen. Om als duurzaam te worden beschouwd, moet een activiteit een substantiële bijdrage leveren aan ten minste één van deze zes doelstellingen: mitigatie van klimaatverandering, aanpassing aan klimaatverandering, duurzaam gebruik en bescherming van water- en mariene hulpbronnen, overgang naar een circulaire economie, preventie en beheersing van verontreiniging, en bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen — zonder afbreuk te doen aan de vijf andere, en met inachtneming van de minimale sociale waarborgen op het gebied van mensenrechten en arbeidsrecht.

De taxonomieverordening is een cruciale stap in het streven van de Union européenne om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De vastgoedsector komt in aanmerking voor de taxonomie via de drie doelstellingen voor 7.1 nieuwbouw en 7.2 renovatie van bestaande gebouwen: beperken van klimaatverandering, aanpassing aan het klimaat en de transitie naar een circulaire economie. Deze thema's benadrukken de belangrijke rol van de vastgoedsector, een essentieel onderdeel van de economie, bij de overgang naar een toekomst met een lage energieafhankelijkheid en veerkracht tegen klimaatverandering.

Atenor heeft vrijwillig voldaan aan de rapportageverplichtingen zoals vastgelegd in de Gedelegeerde Verordening inzake de openbaarmaking van informatie (Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178) overeenkomstig artikel 8 van de EU-taxonomieverordening (Verordening (EU) 2020/852). Dit jaarverslag beschrijft de geschiktheid van Atenor voor de taxonomie, de afstemming op de taxonomie en de berekening van de belangrijkste prestatie-indicatoren (KPI's). Ter ondersteuning van deze aanpak heeft Atenor voor elk van zijn projecten in ontwikkeling een evaluatie laten uitvoeren door een onafhankelijke derde partij. Deze evaluatie volgt de technische selectiecriteria van de gedelegeerde handeling inzake klimaat (Gedelegeerde verordening (EU) 2021/2139) en de aanvullende gedelegeerde handeling (Gedelegeerde verordening (EU) 2022/1214) met betrekking tot de eerste milieudoelstelling van artikel 9 van de taxonomieverordening, namelijk

het proces dat bestaat uit het verminderen van de uitstoot van GES en het beperken van de stijging van de gemiddelde temperatuur van de planeet ten opzichte van de niveaus van voor de industriële revolutie, zoals dat in het akkoord van Parijs is vastgelegd.

Het wetgevingspakket «Omnibus», dat op 26 februari 2025 door de Europese Commissie werd gepubliceerd en op 4 juli 2025 werd geconcretiseerd door de gedelegeerde handeling (Gedelegeerde Verordening (EU) 2026/73), heeft een aanzienlijke vereenvoudiging van de openbaarmakingsverplichtingen in verband met de Europese taxonomie ingevoerd. In dit kader zijn de verplichtingen tot publicatie van de taxonomie-indicatoren voortaan beperkt tot ondernemingen die onder de CSRD vallen. Aangezien Atenor niet aan deze criteria voldoet, is zij niet onderworpen aan de publicatieverplichtingen in verband met de Europese taxonomie.

Niettemin heeft Atenor, trouw aan zijn engagement voor transparantie en duurzame vastgoedontwikkeling, ook dit jaar weer gekozen om vrijwillig informatie te verstrekken over zijn geschiktheid voor en afstemming op de Europese taxonomie, evenals de bijbehorende kernprestatie-indicatoren.

Deze vrijwillige stap getuigt van de overtuiging van Atenor dat de taxonomie een structurerend instrument is om zijn duurzaamheidsstrategie te sturen en te communiceren, ongeacht enige wettelijke verplichting.

Toepassing op de activiteiten van Atenor

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

- 7.1 «Bouw van nieuwe gebouwen» : Atenor is actief in de ontwikkeling van residentiële en niet-residentiële projecten, bestemd voor latere verkoop.
- 7.2 «Renovatie van bestaande gebouwen»: Atenor renoveert ook gebouwen die de drempels voor ingrijpende renovatie overschrijden, zoals gedefinieerd in de lokale bouwvoorschriften.

Deze claims worden bevestigd door de NACE-codes van Atenor: «Residentiële vastgoedontwikkeling» (Nacebel 41101) en «Niet-residentiële vastgoedontwikkeling» (Nacebel 41102).

Naast deze twee hoofdcategorieën valt een andere activiteit van Atenor, die uitzonderlijk is voor het jaar 2025, ook onder de classificatie van de taxonomie met betrekking tot uitgaven voor:

- 7.3. «Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur»: Atenor is in 2025 begonnen met renovatiewerkzaamheden aan het bestaande Nysdam-gebouw, met het oog op een betere energieprestatie.

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178

van de Commissie, gepubliceerd op 6 juli 2021 en herhaaldelijk gewijzigd – met name door Gedelegeerde Verordening (EU) 2023/2486, van toepassing sinds 1 januari 2024, en vervolgens door Gedelegeerde Verordening (EU) 2026/73 van 4 juli 2025 in het kader van het Omnibus-pakket — vult de verordening inzake de taxonomie aan door het toepassingsgebied, de methodologie en de vereisten voor de openbaarmaking van informatie voor financiële en niet-financiële ondernemingen met betrekking tot het aandeel van ecologisch duurzame economische activiteiten in hun commerciële activiteiten, investeringen of kredietverstrekkingsactiviteiten.

Aandeel van de in aanmerking komende activiteiten van Atenor

In de eerste fasen van de implementatie van de taxonomie zijn ondernemingen verplicht om activiteiten te identificeren die onder de categorie «in aanmerking komend» vallen, in overeenstemming met de gedelegeerde handelingen van de taxonomie. Om aan deze vereiste te voldoen, moeten drie kernprestatie-indicatoren (KPI's) worden gepubliceerd, die het aandeel van in aanmerking komende activiteiten aangeven in verhouding tot de omzet van de onderneming, de Investeringsuitgaven («CapEx») en de Operationele uitgaven («OpEx»).

1. Berekening van de in aanmerking komendheid

Overeenkomstig de genoemde gedelegeerde verordening wordt de totale omzet, de totale Investeringsuitgaven (CapEx) en de totale Operationele uitgaven bepaald volgens de IFRS die van toepassing zijn op de activiteiten van Atenor en in overeenstemming met de jaarrekening.

Alleen volledig geconsolideerde ondernemingen binnen het toepassingsgebied worden in aanmerking genomen en de ICP's worden gerapporteerd op basis van de IFRS (ondernemingen die volgens de proportionele methode worden geconsolideerd, worden niet opgenomen).

1.1. In aanmerking komende omzet

Om het aandeel van de in aanmerking komende omzet voor Atenor te bepalen, werd een evaluatie van de inkomstencategorieën uitgevoerd, in overeenstemming met de kwalitatieve beschrijving van de activiteiten zoals beschreven in de gedelegeerde handelingen inzake klimaat en milieu. Van de vermelde inkomstencategorieën werd een voorlopig onderzoek uitgevoerd van alle entiteiten van Atenor op basis van de NACE-codes (hierboven uitgelegd) en werd een analyse gemaakt van de aard van de inkomsten. Uit de resultaten blijkt dat de inkomsten uit de ontwikkeling van projecten (inkomsten uit de bouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen) in aanmerking komen voor de taxonomie.

- De noemer (totale omzet) omvat de inkomsten uit projectontwikkeling en de huurinkomsten.
- De teller (in aanmerking komende omzet) omvat alle inkomsten die in aanmerking komen voor de taxonomie.

In 2023 en 2024 werden de inkomsten uit joint venture-projecten in aanvullende informatie vermeld om meer informatie te verstrekken. Om de consistentie tussen de rapporten te behouden, biedt Atenor ook aanvullende informatie voor de berekening van de inkomsten in 2025.

1.2. In aanmerking komende Investeringsuitgaven

Om het in aanmerking komende deel van de Investeringsuitgaven van Atenor te bepalen, werd een onderzoek uitgevoerd naar de investeringscategorieën in overeenstemming met de kwalitatieve definities van de activiteiten die worden beschreven in de gedelegeerde handelingen inzake klimaat en milieu. Opgemerkt moet worden dat alleen Investeringsuitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en immateriële vaste activa in aanmerking komen voor de taxonomie.

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

1.3. In aanmerking komende Operationele uitgaven

De gedelegeerde verordening vereist dat de Operationele uitgaven die in de noemer worden opgenomen, beperkt blijven tot kosten in verband met renovatie, onderhoud en reparatie van gebouwen, kortlopende huurovereenkomsten, onderzoek en ontwikkeling en alle andere Operationele uitgaven. De Operationele uitgaven van Atenor worden geconsolideerd in andere categorieën dan die welke in het toepassingsgebied van deze verordening zijn gedefinieerd. Daardoor moest voor de berekening van de totale Operationele uitgaven een bottom-upbenadering worden gehanteerd die niet op de geconsolideerde jaarrekening was gebaseerd.

Op basis van de rekeningen van de dochterondernemingen en analytische uitsplitsingen heeft Atenor de in aanmerking komende Operationele uitgaven geïdentificeerd, waaronder twee hoofdcategorieën zijn opgenomen: kortlopende huurovereenkomsten (volgens IFRS 16) en onderzoek en ontwikkeling (Archilab).

- De noemer (totale Operationele uitgaven) omvat de directe kosten die niet als activa zijn geactiveerd en betrekking hebben op onderzoek en ontwikkeling, gebouwrenovatie, kortlopende huurcontracten, onderhoud en reparaties.
- De teller (in aanmerking komende Operationele uitgaven) omvat de uitgaven die voldoen aan de taxonomie voor kortlopende leasecontracten (IFRS 16) En de uitgaven voor opleiding, onderzoek en innovatie.

Aandeel van de afgestemde activiteiten van Atenor

De tweede fase van de toepassing van de taxonomie omvat het onderzoeken en

publiceren van het percentage duurzame of «in overeenstemming zijnde» activiteiten. Daartoe moeten drie belangrijke prestatie-indicatoren (KPI's) worden gepubliceerd: het percentage afgestemde activiteiten in de omzet, de Investeringsuitgaven (CapEx) en de Operationele uitgaven (OpEx) van de onderneming. Het boekjaar 2022 was het eerste jaar waarin Atenor afstemmingscijfers heeft verstrekt.

Deze afstemmingscijfers voor de taxonomie zijn berekend volgens de door de Europese Commissie vastgestelde modellen. Deze berekeningen hebben betrekking op alle activiteiten van Atenor, met inbegrip van die van haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen. De afstemmingscijfers voor de taxonomie zijn specifiek berekend op basis van de in aanmerking komende activiteiten, zoals uiteengezet in het vorige hoofdstuk «III. Aandeel van de in aanmerking komende activiteiten van Atenor». Er werden twee consolidatiemethoden gebruikt: de activa die volledig geconsolideerd zijn volgens IFRS, zoals verplicht vereist, en, voor het deel van de aanvullende informatie, de activa die verkocht zijn via de overdracht van aandelen of geconsolideerd zijn via de equity-methode, dus inclusief de entiteiten onder gezamenlijke zeggenschap. Deze aanpak heeft tot doel de afstemming te erkennen van de portefeuilleactiva van Atenor die niet zijn opgenomen volgens de volledige consolidatiemethode van de International Financial Reporting Standards (IFRS).

Om in overeenstemming te zijn met de doelstellingen van de Green Deal, is het essentieel om te beoordelen of de projecten in ontwikkeling van Atenor in overeenstemming zijn met de vastgestelde taxonomie. Deze projecten strekken zich vaak uit over meerdere jaren en omvatten diverse financiële verrichtingen en transacties, waarvan sommige kunnen plaatsvinden vóór de voltooiing van de bouw en/of renovatie. Om deze complexiteit te begrijpen, heeft Atenor een systeem opgezet om de afstemming van zijn projecten te volgen. Dit systeem vergemakkelijkt de beoordeling van de afstemming van projecten in kritieke ontwikkelingsfasen, ondersteund door verifieerbare bewijzen. Deze aanpak wordt versterkt door de FAQ's van de Europese Commissie, gepubliceerd op 20 oktober 2023, die relevante verduidelijkingen geven over de afstemming van projecten.

1. Controleproces voor afstemming

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

- de projectleider (dagelijks) onder toezicht van de internationale directie en de uitvoerend directeur
- de operationele comités (bijeenkomsten ongeveer twee keer per maand)
- het Managementcomité (vergaderingen om de twee weken)
- de ESG-werkgroep (minstens vijf keer per jaar informatie verzamelen)
- de Raad van Bestuur (ongeveer vijf keer per jaar geïnformeerd)

De projecten van Atenor worden alleen als «in overeenstemming» met de taxonomie van de Europese Unie beschouwd als ze voldoen aan de criteria van de vier afzonderlijke fasen zoals gespecificeerd in het ESG-beheersysteem (Environmental, Social and Governance) van Atenor. Deze fasen omvatten de aankoop, het ontwerp, de aanbesteding en ten slotte de bouw en oplevering. Een van de belangrijke aspecten van dit proces is de implementatie van een streng systeem waarbij aan het einde van elke fase een volledige controle wordt uitgevoerd.

Voor elke ontwikkelingsfase (aankoop, ontwerp, aanbesteding, bouw en oplevering) wordt een reeks specifieke bewijzen verzameld om aan te tonen dat het project voldoet aan de technische beoordelingscriteria van de taxonomie. In de acquisitiefase wordt het project, ondanks het voldoen aan verschillende criteria, nog niet onder de categorieën van overeenstemming ingedeeld. In dit stadium is er namelijk onvoldoende informatie om de overeenstemming van het project nauwkeurig te beoordelen.

Tijdens de ontwerpfase (die leidt tot de indiening van de bouwvergunning) kan voldoende bewijs worden geleverd om te bepalen of het project in overeenstemming is met de technische beoordelingscriteria. Wanneer het ontwerpteam een gedetailleerd en volledig project heeft uitgewerkt, kunnen namelijk simulaties met betrekking tot het energieverbruik, de levenscyclusanalyse (LCA) en de beoordeling van de klimaatrisico's worden uitgevoerd. Deze studies bieden een redelijke garantie dat het project, eenmaal gebouwd, alle bewijzen zal kunnen leveren die vereist zijn volgens de technische beoordelingscriteria van de taxonomie.

Het volledige kader voor de prestatiebeoordeling wordt gedetailleerd beschreven in het ESG-beheersysteemdocument van Atenor. Deze methodologie, die door een onafhankelijke derde partij is onderzocht om de geschiktheid van de processen van Atenor te beoordelen, dient als een serieuze referentie voor de beoordeling van de afstemming van de projecten van Atenor op de technische beoordelingscriteria, zoals weergegeven in de ICP's.

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

In verband met activiteit 7.3, die betrekking heeft op de installatie, het onderhoud en de reparatie van energie-efficiënte apparatuur, is het proces korter. Alle relevante gegevens en updates over de voortgang worden rechtstreeks aan het beheerscomité meegedeeld.

1.1. Technische beoordelingscriteria

Aanzienlijke bijdrage

Voor de ontwikkelingsactiviteiten, namelijk: «7.1 Bouw van nieuwe gebouwen» en «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen», dragen

de ontwikkelingen van Atenor aanzienlijk bij aan de doelstelling van het proces om de emissies van broeikasgassen te verminderen en de temperatuur van de aarde te beperken tot 1,5 °C, zoals dat in het akkoord van Parijs is vastgelegd.

- De NZEB-normen op het gebied van energie-efficiëntie overtreffen: de projecten van Atenor voor «7.1 Bouw van nieuwe gebouwen» zijn erop gericht om de eisen voor bijna-energieneutrale gebouwen (NZEB) te overtreffen door een primaire energievraag te realiseren die minstens 10% lager ligt dan de nationale drempels. Deze inspanning onderstreept het engagement van Atenor om het energieverbruik van zijn projecten te verminderen, wat rechtstreeks bijdraagt tot de vermindering van de broeikasgasemissies als gevolg van het energieverbruik in gebouwen.
- Strenge tests op luchtdichtheid en thermische integriteit: Atenor heeft protocollen opgesteld voor luchtdichtheid en thermische integriteit in zijn nieuwe gebouwenprojecten. Deze praktijk garandeert voor elk project dat de hoge normen voor energie-efficiëntie worden gehandhaafd, waardoor de operationele CO2-voetafdruk aanzienlijk wordt verkleind dankzij een minimaal energieverlies bij verwarming en koeling.
- Levenscyclusanalyse (LCA)-beleid en berekening van het aardopwarmingspotentieel (GWP): Voor de ontwikkelingsprojecten van Atenor wordt het GWP in elke fase van de levenscyclus van het gebouw berekend. Bovendien heeft Atenor ambitieuze doelstellingen vastgesteld om de CO2-voetafdruk van het bouwproces en de gebruikte materialen te beperken (zie ESRS E1).
- Wat betreft «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen» maken de ontwikkelingsprojecten een vermindering van de primaire energievraag (DEP) met ten minste 30% mogelijk. De initiële primaire energievraag en de geschatte verbetering zijn gebaseerd op een gedetailleerde studie van het gebouw, een energieaudit uitgevoerd door een erkende onafhankelijke deskundige of een andere transparante en passende methode, en gevalideerd door een energieprestatiecertificaat in de opleveringsfase.

Deze criteria worden beoordeeld voor alle projecten in ontwikkeling, in overeenstemming met de criteria voor een substantiële bijdrage aan de doelstelling van het proces om de emissies van GES te verminderen en de temperatuur van de aarde te contenen tot 1,5 °C, zoals bepaald door de overeenkomst van Parijs. De vijf andere doelstellingen worden beoordeeld volgens de criteria van de taxonomie «geen aanzienlijke schade veroorzaken».

Met het oog op klimaatadaptatie voert Atenor voor alle acquisities en nieuwe projecten een grondige risico- en kwetsbaarheidsanalyse uit. Hoewel de bedrijfsactiviteiten van Atenor mogelijk een substantiële bijdrage aan klimaatadaptatie zouden kunnen leveren, is deze aanpak niet gekozen omdat deze activiteiten niet als faciliterend worden beschouwd. Atenor voert namelijk klimaatrisico- en kwetsbaarheidsanalyses uit vóór de acquisitie en

gedurende de ontwerp- en bouwfasen, waardoor de veerkracht van projecten zelfs in de meest ongunstige scenario's wordt gewaarborgd.
Het is belangrijk om te bedenken dat de projecten in ontwikkeling van Atenor een zeer lage energieafhankelijkheid hebben, waardoor ze intrinsiek veerkrachtig zijn tegen klimaatschommelingen zoals hitte- en/of koudegolven en temperatuurschommelingen. De risico- en kwetsbaarheidsbeoordelingen richten zich zowel op chronische als acute klimaatgevaren. Daarom worden de projecten van Atenor beoordeeld aan de hand van de criteria van «geen aanzienlijke schade veroorzaken» in het kader van het Klimaatakkoord.

De Europese Commissie heeft op 27 juni 2023 de Gedelegeerde Milieuwet ingevoerd. Deze wet maakt deel uit van de Taxonomieverordening en specificeert de technische beoordelingscriteria voor diverse milieudoelstellingen, waaronder de transitie naar een circulaire economie voor de activiteiten «7.1 nieuwbouw» en «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen». Gezien de recente invoering van deze verordening is Atenor van plan deze doelstelling in de toekomst als een belangrijke bijdrage te integreren. Op bepaalde aspecten is echter nog verdere verduidelijking nodig; daarom heeft Atenor in dit rapport gekozen voor een conservatieve aanpak door vast te houden aan de vastgestelde criteria voor «Geen significante schade veroorzaken».
Deze criteria omvatten de recycling of het hergebruik van minimaal 70% van het bouwafval en een beoordeling van de aanpasbaarheid en ontmantelbaarheid van gebouwen. De projecten van Atenor zijn dus ontworpen om efficiënter om te gaan met hulpbronnen, aanpasbaar, flexibel en ontmantelbaar te zijn, zodat ze kunnen worden hergebruikt en gerecycled.

Wat betreft de milieudoelstellingen (duurzaam gebruik en bescherming van water- en maritieme hulpbronnen, preventie en beheersing van verontreiniging, bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen) worden de criteria voor «geen aanzienlijke schade veroorzaken» toegepast op de activiteiten onder «7.1 Bouw van nieuwe gebouwen» en «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen». Net als voor de andere doelstellingen wordt tijdens de ontwikkeling van het project bewijs verzameld dat het project in overeenstemming is met de doelstellingen, en kan het project alleen als «in overeenstemming» worden geclassificeerd als voor elke voltooide fase al het bewijs is geleverd.

Geen aanzienlijke schade veroorzaken
Aangezien de «substantiële bijdrage» van de projecten van Atenor bestaat in het proces dat bestaat uit het verminderen van de uitstoot van GES en het beperken van de stijging van de gemiddelde temperatuur van de planeet ten opzichte van de niveaus van voor de industriële revolutie, omvatten de criteria voor «geen aanzienlijke schade veroorzaken» voor de andere doelstellingen:

- Aanpassing aan klimaatverandering: Activiteiten moeten ervoor zorgen dat ze geen negatieve invloed hebben op de aanpassingsinspanningen. Dit houdt

in dat bij het ontwerp en de uitvoering van activiteiten rekening moet worden gehouden met de huidige en toekomstige klimaatomstandigheden, dat de weerbaarheid tegen klimaatgerelateerde risico's moet worden gewaarborgd en dat de kwetsbaarheid van andere entiteiten of ecosystemen voor klimaatverandering niet mag toenemen. Duurzaam gebruik en bescherming van water- en mariene hulpbronnen: Activiteiten mogen geen significante schade toebrengen aan watervoorraden. Ze moeten een duurzaam gebruik bevorderen dat de beschikbaarheid van water op lange termijn in termen van kwantiteit en kwaliteit waarborgt. Activiteiten mogen geen aantasting van waterlichamen of schade aan mariene ecosystemen tot gevolg hebben.

- Overgang naar een circulaire economie: De activiteiten moeten de overgang naar een circulaire economie ondersteunen, waarbij de waarde van producten, materialen en hulpbronnen zo lang mogelijk in de economie wordt behouden. Dit houdt in dat de productie van afval tot een minimum wordt beperkt, recycling en hergebruik worden bevorderd en de bredere doelstellingen op het gebied van afvalpreventie en -recycling niet worden ondermijnd.
- Milieubescherming en -beheersing: Activiteiten mogen niet leiden tot een significante toename van de vervuiling. Dit houdt in dat de uitstoot van verontreinigende stoffen in de lucht, het water of de bodem moet worden voorkomen en dat afval op een milieuvriendelijke manier moet worden beheerd en verwerkt. Er worden maatregelen genomen om geluidsoverlast, stof en de uitstoot van verontreinigende stoffen tijdens bouw- of onderhoudswerkzaamheden te verminderen. Activiteiten moeten voldoen aan de beste praktijken en normen voor emissie- en afvalbeheer.Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen: De activiteiten mogen geen significante schade toebrengen aan de biodiversiteit. Ze moeten bijdragen aan de bescherming en het duurzaam beheer van natuurlijke hulpbronnen en ecosystemen en de vernietiging, versnippering en aantasting van habitats voorkomen. Dit omvat ook het voorkomen van negatieve effecten op beschermde gebieden of gebieden met een hoge biodiversiteitswaarde. Het is belangrijk op te merken dat dit criterium niet relevant is voor activiteit «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen».

Voor activiteit 7.3, die betrekking heeft op de installatie, het onderhoud en de reparatie van energie-efficiënte apparatuur, is het controleproces aangepast om een significante bijdrage aan de doelstelling van klimaatmitigatie te benadrukken. Deze specifieke doelstelling garandeert dat de installatie rechtstreeks bijdraagt aan de vermindering van broeikasgasemissies.

Naast deze primaire doelstelling is de doelstelling inzake klimaatadaptatie ook relevant in het kader van het «No Significant Harm» (NSH)-principe. Hiertoe moet de faciliteit voldoen aan de criteria die zijn beschreven in Annex A. Deze criteria garanderen dat de activiteit, naast de bijdrage

aan de mitigatie van klimaatverandering, ook aansluit bij adaptatiestrategieën zonder andere milieudoelstellingen negatief te beïnvloeden. Wat betreft de DNSH-criteria voor vervuiling, voldoen de bouwcomponenten en -materialen aan de criteria die zijn uiteengezet in bijlage C. De andere DNSH-criteria (water, circulaire economie, biodiversiteit) zijn niet van toepassing op deze activiteit.

Alle activiteiten van Atenor voldoen aan de minimale sociale garanties, zoals hieronder beschreven, waardoor alle activiteiten voldoen aan hoge normen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen en ethisch gedrag.

1.2. Minimale sociale garanties

Atenor erkent dat naleving van internationale normen van belang is voor verantwoord ondernemen. Bij de uitoefening van haar economische activiteiten verbindt de onderneming zich ertoe de volgende elementen na te leven:

a. OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen: Atenor stemt zijn activiteiten af op de principes die zijn vastgelegd in de OESO-richtlijnen en bevordert verantwoord ondernemen op gebieden zoals mensenrechten, ecologische duurzaamheid en corruptiebestrijding.
b. VN-richtlijnen voor het bedrijfsleven en de mensenrechten: Het bedrijf integreert de VN-richtlijnen in zijn bedrijfsvoering, met de nadruk op de bescherming en het respecteren van mensenrechten in al zijn activiteiten en toeleveringsketens.
c. Fundamentele verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO): Atenor ondersteunt en respecteert de principes en rechten die zijn vastgelegd in de 8 fundamentele verdragen die zijn opgenomen in de Verklaring van de IAO over fundamentele principes en rechten op het werk. Deze verdragen hebben betrekking op gebieden zoals vrijheid van vereniging, dwangarbeid,

De implementatie van een verantwoorde toeleveringsketen bij Atenor is gebaseerd op het ontwikkelen van solide relaties met leveranciers die onze ESG-verplichtingen delen. We stellen duidelijke verwachtingen vast in onze Gedragscode voor leveranciers, die principes omvat die zijn afgeleid van internationale normen, waaronder de VN-richtlijnen voor bedrijven en mensenrechten en de OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen.

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

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

te beheren, waardoor het geheel van activiteiten of operaties die worden uitgevoerd door entiteiten in de voorraadketen transparant en traceerbaar wordt.

Mensenrechten

Wat betreft de waarborging van de mensenrechten en de zorgvuldigheid van de arbeidskrachten, legt Atenor sterk de nadruk op ethiek en respect voor de mensenrechten, die binnen de Groep als fundamentele waarden worden beschouwd. Het bedrijf is onwrikbaar in zijn engagement om de individuele rechten en de arbeidsrechten te beschermen, zoals uiteengezet in het hoofdstuk over mensenrechten en arbeidsomstandigheden. Atenor waarborgt de gezondheid, veiligheid en het welzijn van zijn werknemers via vastgestelde interne kaders.

Atenor is uitsluitend actief in landen die voldoen aan de vastgestelde normen voor de bescherming van de mensenrechten (meer bepaald de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk) en uit de risicobeoordeling van de Groep zijn geen materiële risico's gebleken in verband met schendingen van de mensenrechten binnen haar personeelsbestand. Uit voorzorg bestaan er echter interne procedures om schendingen van de mensenrechten en vrijheden van werknemers te anticiperen, te identificeren en te voorkomen. Deze procedures omvatten duidelijke regels tegen discriminatie, anti-intimidatie en anti-pestpraktijken, evenals een meldlijn voor alle werknemers. Atenor verzet zich actief tegen racisme, discriminatie en vooroordelen en streeft naar een inclusieve werkomgeving. Atenor zet zich in voor een gezonde werkomgeving waar werknemers zich kunnen ontplooien.

Atenor geeft ook prioriteit aan de bescherming van de mensenrechten in zijn waardeketen en pakt dit aan via een due diligence-proces dat duurzaamheidsrisico's identificeert, waaronder sociale en mensenrechtenrisico's. Zo worden belangrijke aanbestedingen onderworpen aan een screeningproces onder de noemer 'Ken uw partner'. Atenor streeft ernaar om voortdurend de waakzaamheid te versterken en de procedures te consolideren om elke impact op de mensenrechten in het geheel van de activiteiten of operaties die worden uitgevoerd door de entiteiten in amont van de onderneming te identificeren, te voorkomen, te beperken en te verhelpen.

Atenor heeft geen contact gehad met een nationaal contactpunt van de OESO of een contactcentrum voor bedrijven en mensenrechten.

Corruptie

Atenor heeft robuuste interne mechanismen ingesteld om risico's in verband met corruptie of omkoping te anticiperen, te controleren en tegen te gaan. Deze mechanismen worden beschreven in het Corporate Governance and Sustainability Charter van Atenor. Waar relevant volgen de werknemers een opleiding om situaties die verband houden met corruptie te herkennen en te onderscheiden, waarbij duidelijk wordt gecommuniceerd dat het bedrijf een nultolerantiebeleid hanteert voor elke overtreding.

Belasting
Het fiscale beleid van Atenor, zoals uiteengezet in het hoofdstuk «Fiscaal beleid» van zijn Charter voor Corporate Governance en Duurzaamheid, omvat systematische documentatie-, rapportage- en verificatieprocessen om nauwkeurige en legale financiële praktijken te waarborgen.
Dit houdt in dat er wordt samengewerkt met belastingdeskundigen om op de hoogte te blijven van wijzigingen in de belastingwetgeving en om naleving van de wettelijke vereisten te garanderen.

Eerlijke concurrentie
De visie van Atenor op dit gebied wordt uiteengezet in het hoofdstuk «Fiscaal beleid» van het Corporate Governance en Duurzaamheidshandvest, en alle werknemers worden verzocht zich hier strikt aan te houden. Dit garandeert dat het bedrijf op een manier opereert die een gezonde en eerlijke concurrentie op de markt bevordert. Voor alle lopende gerechtelijke procedures of geschillen waarbij de Groep betrokken is, heeft Atenor een interne follow-upmethodologie opgezet om de relevante media en platforms te monitoren. Atenor is nooit aangeklaagd of veroordeeld voor schendingen van de mensenrechten, overtredingen van de antitrustwetgeving of corruptie. Bovendien is Atenor nooit veroordeeld voor belastingontduiking in enig land waar het actief is.

Bovendien voldoet Atenor volledig aan de minimale sociale garanties, waarmee het zijn engagement voor ethische en verantwoordelijke handelspraktijken opnieuw bevestigt.

2. Aandeel van de omzet in overeenstemming met de richtlijn

De door Atenor gepubliceerde cijfers voldoen strikt aan de criteria die zijn vastgelegd in de relevante wetgeving. De in aanmerking genomen cijfers hebben betrekking op de bedrijfsopbrengsten zoals beschreven in het financiële gedeelte van dit verslag. De ontwikkelingsactiviteiten van Atenor die onder de bedrijfsopbrengsten in het financiële gedeelte worden gerapporteerd, komen voor 100% in aanmerking onder de categorieën «7.1 Bouw van nieuwe gebouwen» en «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen». Dit gedeelte omvat geen 'huuropbrengsten van onroerend goed', aangezien deze niet in aanmerking komen voor de taxonomie. Het deel van de bedrijfsopbrengsten is afgeleid van de opbrengsten die worden gegenereerd uit projecten die zijn gecategoriseerd als «In overeenstemming», volgens de hierboven beschreven methodologie. Deze categorieën houden verband met de projectontwikkeling, de hoofdactiviteit van Atenor, en de berekening heeft dus rechtstreeks betrekking op de controle van de overeenstemming tijdens de waardecreatiecyclus.

Deze rigoureuze aanpak zorgt er dus voor dat de voor publicatie in aanmerking genomen omzet strikt in overeenstemming is met de relevante boekhoudnormen en wettelijke vereisten, wat het streven van Atenor naar transparantie en naleving van de hoogste normen voor financiële publicatie met betrekking tot haar duurzame activiteiten weerspiegelt.

2.1. Boekhoudkundige methode

Atenor voert complexe vastgoedtransacties uit waarbij de resultaten worden erkend op basis van enerzijds de contractuele verplichtingen en anderzijds de mate van voltooiing. De principes voor de opname van opbrengsten zijn van toepassing op transacties die worden aangemerkt als «verkoop van activa» (IFRS 15) en «verkoop van deelnemingen» (IFRS 10), alsook op de verkoop van gebouwen die zijn gebouwd, nog moeten worden gebouwd of in de toekomst moeten worden voltooid.

In het licht van de IFRS15 (Opbrengsten uit contracten met klanten) worden deze boekhoudkundige principes toegepast voor de opbrengstverantwoording op basis van de voortgang, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de activiteit van een vastgoedontwikkelaar, of voor verkoopcontracten met opbrengstverantwoording op het moment van de daadwerkelijke overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom aan de koper.

De opbrengsten worden opgenomen volgens de methode van het voltooiingspercentage of «op een bepaald moment» volgens de prestatieverplichtingen in overeenstemming met de IFRS 15, voor zover ze als definitief verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijkerwijs te verwachten kosten in verband met de verplichtingen die Atenor ten aanzien van de koper is aangegaan, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verhuur van het gebouw.

Overeenkomstig IFRS 15 § 35 wordt erkenning volgens de percentagevoortgangsmethode is gebaseerd op de creatie of waardering van het actief waarover de koper zeggenschap heeft, op het moment dat het wordt gecreëerd of gewaardeerd.

De verkoop van opgeleverde gebouwen wordt op een bepaald moment geboekt, namelijk op de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst. De verkoop van gebouwen in aanbouw wordt opgenomen op basis van het voltooiingspercentage.

De investeringen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geconsolideerd, zijn ondernemingen die onder gezamenlijke zeggenschap staan overeenkomstig IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures).

De inkomsten van joint ventures worden opgenomen volgens de equitymethode. Volgens deze methode worden de inkomsten opgenomen op basis van het aandeel van de Groep in de niet-uitgekeerde winst of het niet-uitgekeerde verlies.

2.2. Achtergrondinformatie

Hoewel de verordening van de Europese Commissie inzake inkomsten die in overeenstemming zijn met de taxonomie strikt beperkt is tot inkomsten die worden opgenomen in overeenstemming met IAS 1.82(a), heeft Atenor verschillende inkomstenstromen die worden opgenomen volgens de Normes internationales d'information financière:

- De verkoop van activa wordt erkend volgens IFRS 15.

- Aandelenoverdrachten worden verwerkt in overeenstemming met IFRS 10.Beleggingen die volgens de equity-methode worden gedaan, worden verwerkt in overeenstemming met IFRS 11.

Aangezien de volgens IFRS 10 en 11 erkende inkomsten buiten het verplichte toepassingsgebied vallen, publiceert Atenor aanvullende informatie die alle inkomstenstromen omvat die in de geconsolideerde jaarrekening van de groep worden erkend.

2.3. Definitie van de teller en de noemer

De teller omvat de inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten en de huurinkomsten in overeenstemming met de taxonomie.

De noemer is het geconsolideerde totaal van de bedrijfsopbrengsten van de Groep, inclusief de ontwikkelingsopbrengsten en exclusief de (niet in aanmerking komende) huuropbrengsten, zoals gerapporteerd in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening en gedefinieerd in artikel 2, punt (5), van Richtlijn 2013/34/UE. Het is belangrijk op te merken dat de omzet betrekking moet hebben op de inkomsten die zijn erkend in overeenstemming met de Internationale Rekeninghoudingsstandaard (IAS)1, paragraaf 82(a), zoals vastgesteld bij Verordening (EG) nr. 1126/2008 van de Commissie.

2.4. Aanvullende informatie

Zoals eerder uiteengezet, bevat deze aanvullende KPI over de omzet aanvullende elementen om een vollediger en genuanceerder beeld te geven van de activiteiten van Atenor. Hoewel dit niet verplicht is, geeft de ICP inzicht in aspecten van de partnerschapsactiviteiten en de inkomsten uit aandelentransacties. Deze soorten inkomsten, die niet waren opgenomen in de vorige verplichte KPI, worden geïntroduceerd om een beter inzicht te geven in de commerciële activiteiten van Atenor.

De teller omvat:

- De inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten gegenereerd door de verkoop van activa, de verkoop van aandelen en de inkomsten van gezamenlijk gecontroleerde entiteiten die worden erkend via de equity-methode en die zijn afgestemd op de taxonomie.
- Bij de verkoop van aandelen wordt de overeengekomen nettowaarde van het actief in aanmerking genomen, op basis waarvan de prijs van de aandelen van de vennootschap in de aandelenovereenkomst is vastgesteld.
- Voor inkomsten gegenereerd via de equitymethode worden de inkomsten opgenomen in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening erkend. Het erkende inkomstenbedrag is het aandeel van de groep in de investering.

De noemer omvat:
Alle inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten die worden gegenereerd door de verkoop van activa, de verkoop van aandelen of huurinkomsten.

- Bij de verkoop van aandelen wordt de overeengekomen nettowaarde van het actief

in aanmerking genomen, op basis waarvan de prijs van de aandelen van de vennootschap in de aandelenovereenkomst is vastgesteld.
- Voor inkomsten gegenereerd volgens de equity-methode worden de in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening vermelde inkomsten opgenomen. Het bedrag van de opgenomen inkomsten is het aandeel van de groep in de investering.

3. Aandeel in de afgestemde Investeringsuitgaven

De kapitaaluitgavenratio (CapEx-ratio) wordt gedefinieerd als het aandeel van de kapitaaluitgaven dat is afgestemd op de taxonomie in de teller, verdeeld in drie categorieën (a-c) zoals gedefinieerd in de Gedelegeerde Verordening, gedeeld door de totale kapitaaluitgaven (in de noemer). De drie classificaties van CapEx zijn als volgt:
- Type A: gerelateerd aan activa of processen die verband houden met economische activiteiten die zijn afgestemd op de taxonomie (waarbij de omzet is afgestemd);
- Type B: maakt deel uit van een plan voor de uitbreiding van economische activiteiten die in overeenstemming zijn met de taxonomie of waardoor economische activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie in overeenstemming kunnen worden gebracht met de taxonomie volgens de voorwaarden die zijn gespecificeerd in de gedelegeerde verordening (waarbij de omzet in aanmerking komt maar niet in overeenstemming is);
- Type C: verband houdend met de aankoop van producten afkomstig van economische activiteiten die in overeenstemming zijn met de taxonomie en met individuele maatregelen die ervoor zorgen dat de beoogde activiteiten koolstofarm worden of bijdragen tot een vermindering van de broeikasgasemissies, op voorwaarde dat dergelijke maatregelen binnen 18 maanden worden uitgevoerd en operationeel zijn (waarbij de omzet niet in aanmerking komt en niet in overeenstemming is).

Voor het jaar 2025 heeft Atenor voornamelijk het aandeel van de Investeringsuitgaven in overeenstemming met de taxonomie in categorie B geïdentificeerd. De in aanmerking genomen Investeringsuitgaven hebben betrekking op activiteit 7.3 Installatie, onderhoud en reparatie van apparatuur die energie-efficiëntie bevordert.

3.1. Boekhoudkundige methode

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

Materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing van de definities inzake de afschrijving van activa (IAS 36) en de gebruiksduur van de significante componenten van de activa (IAS 16). Terreinen, installaties en machines die worden aangehouden voor gebruik bij de productie van goederen en diensten of voor administratieve doeleinden, worden initieel gewaardeerd

tegen hun aanschaffingswaarde, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele vastgestelde bijzondere waardeverminderingen.

De aanschaffingswaarde omvat alle direct toerekenbare kosten die nodig zijn om het actief in een staat te brengen waarin het de functie kan vervullen waarvoor het bestemd is. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur en wordt jaarlijks geëvalueerd, met aftrek van de restwaarde indien deze significant is.

Financieringskosten worden, indien van toepassing, geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden bepaald in IAS 23. Afschrijvingen worden lineair berekend over de geschatte gebruiksduur van de activa vanaf de datum waarop het actief gereed is voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, indien deze significant is. De afschrijvingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder de rubriek «Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)».

3.2. Contextuele informatie

In 2025 heeft Atenor apparatuur en diensten aangekocht in verband met «7.3 Installatie, onderhoud en reparatie van apparatuur die de energie-efficiëntie bevordert», waardoor zijn activiteiten minder broeikasgassen uitstoten.

3.3. Definitie van de teller en de noemer

Deze kapitaaluitgaven die in overeenstemming zijn met de taxonomie zijn opgenomen in de teller. Alle kapitaaluitgaven van Atenor zijn meegenomen in de noemer.

4. Aandeel van de afgestemde Operationele uitgaven

De ICP met betrekking tot OpEx wordt gedefinieerd als het aandeel van de operationele kosten dat is afgestemd op de taxonomie (afgestemde OpEx) in de teller, verdeeld over drie categorieën zoals gedefinieerd in de Gedelegeerde Verordening, gedeeld door de totale in aanmerking komende OpEx (in de noemer). De drie classificaties voor de afstemming van OpEx zijn als volgt:

- Type A: gerelateerd aan activa of processen die verband houden met economische activiteiten die zijn afgestemd op de taxonomie (waarbij de omzet is afgestemd);
- Type B: maakt deel uit van een investeringsplan om de economische activiteiten die in overeenstemming zijn met de taxonomie uit te breiden of om economische activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie in staat te stellen binnen een vooraf bepaalde termijn, zoals gespecificeerd in de gedelegeerde verordening, in overeenstemming te worden gebracht met de taxonomie (waarbij de omzet in aanmerking komt maar niet in overeenstemming is);
- Type C: verband houdend met de aankoop van producten die afkomstig zijn van economische activiteiten die in overeenstemming zijn met de taxonomie en met individuele maatregelen die ervoor zorgen dat de beoogde activiteiten koolstofarm worden of bijdragen tot een vermindering van de broeikasgasemissies, op

voorwaarde dat dergelijke maatregelen binnen 18 maanden worden uitgevoerd en operationeel zijn (waarbij de omzet niet in aanmerking komt en niet in overeenstemming is).

Atenor heeft voornamelijk het deel van de Operationele uitgaven geïdentificeerd dat in overeenstemming is met de taxonomie in de categorieën A en B. De operationele kosten in kwestie hebben betrekking op de activiteiten: «7.1 Bouw van nieuwe gebouwen» en «7.2 Renovatie van bestaande gebouwen». Om de kwaliteit van de projecten te verbeteren, voert Atenor via Archilab een onderzoeks- en opleidingsprogramma uit, waarmee het zijn engagement om te voldoen aan de normen van de EU-taxonomie op het gebied van duurzame bouwpraktijken versterkt en een substantiële bijdrage levert aan de doelstelling van klimaatveranderingbeperking.

4.1. Boekhoudkundige methode

De bedrijfskosten omvatten directe en indirecte verkoopkosten (met uitzondering van de kosten die in de voorraden zijn gekapitaliseerd), alle algemene en administratieve kosten, met inbegrip van de salarissen van de werknemers, afschrijvingen, reclame, huur, administratieve kosten, voorzieningen voor dubieuze vorderingen en waardeverminderingen. Deze bedrijfskosten worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde.

4.2. Contextuele informatie

Op basis van de jaarrekeningen en analytische overzichten van de dochterondernemingen heeft Atenor de in aanmerking komende operationele kosten (OpEx) geïdentificeerd: kortlopende leasecontracten (conform IFRS 16) en onderzoek en ontwikkeling (Archilab).

Binnen Atenor leveren de activiteiten van Archilab een belangrijke bijdrage aan de kernprestatie-indicator (KPI) voor les Dépenses opérationnelles (OpEx) in het kader van de taxonomie. Dit is vooral duidelijk in de context van activa of processen die verband houden met economische activiteiten die in overeenstemming zijn met de taxonomie. Archilab richt zich op essentiële aspecten zoals opleiding, aanpassing van human resources en niet-gekapitaliseerde directe kosten die inherent zijn aan onderzoek en ontwikkeling. Deze initiatieven spelen een cruciale rol bij het afstemmen op de duurzame doelstellingen die in de taxonomie zijn vastgelegd, waardoor wordt gewaarborgd dat de activiteiten niet alleen voldoen aan de milieunormen, maar ook innovatie en duurzame groei bevorderen. Door deze activiteiten op te nemen in de ICP Dépenses opérationnelles toont Atenor zijn engagement voor duurzame ontwikkeling en zijn afstemming op de bredere doelstellingen van de taxonomie.

4.3. Definities van de teller en de noemer

EU-regelgeving vereist dat alleen operationele kosten (OpEx) worden gerapporteerd die verband houden met de renovatie van eigen (niet-geactiveerde) gebouwen, onderhoud en reparatie, kortetermijnverhuur en onderzoek en ontwikkeling. Volgens Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 (artikel 8) moeten de Operationele uitgaven die in de noemer worden gerapporteerd, beperkt blijven tot de kosten in verband met de renovatie van gebouwen, onderhoud en reparatie, kortetermijnverhuur en onderzoek en

ontwikkeling. De geconsolideerde Operationele uitgaven van Atenor zijn echter veel ruimer dan dit beperkte toepassingsgebied. Om die reden moest voor de berekening van de totale Operationele uitgaven een benadering worden gevolgd die niet uitsluitend op de geconsolideerde jaarrekening kon worden gebaseerd.

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

Conclusie

Concluderend blijkt uit onze grondige analyse van de Key Performance Indicators (KPI's) van de Europese taxonomie hoe belangrijk dit kader is voor het bevorderen van een duurzamere economie binnen de Europese Unie. Door de verschillende categorieën van economische activiteiten en hun conformiteit met de klimaat- en milieudoelstellingen te onderzoeken, hebben we belangrijke kansen voor ons bedrijf geïdentificeerd, maar ook de aanhoudende uitdagingen in verband met de interpretatie en toepassing van de technische beoordelingscriteria.

De Europese taxonomie biedt door haar complexe en ambitieuze karakter een strategisch kader om investeringen te sturen naar echt duurzame projecten en stimuleert zo een hervorming van commerciële en financiële praktijken. Hoewel Atenor niet onderworpen is aan de informatieverplichtingen in verband met de taxonomie in het kader van het Omnibus-pakket, is de vrijwillige publicatie van ICP's voor Atenor een belangrijk onderdeel van haar maatschappelijk verantwoord ondernemen en haar strategie van transparantie ten opzichte van haar stakeholders.

Om de impact van de taxonomie te maximaliseren, zullen een voortdurende verbetering van de duidelijkheid van de criteria en de invoering van geharmoniseerde openbaarmakingsmechanismen echter van cruciaal belang zijn om een doeltreffende uitvoering en algemene toepassing te garanderen.

Aan het begin van dit nieuwe tijdperk van duurzame financiering benadrukt ons rapport dat er nog veel inspanningen nodig zijn om de milieu-uitdagingen waarmee we worden geconfronteerd, het hoofd te bieden. De goedkeuring en aanpassing van de Europese taxonomie zijn niet alleen regelgevende maatregelen, maar ook fundamentele stappen naar een duurzamere toekomst voor iedereen.

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

INKOMSTEN - VERPLICHTE INFORMATIE

Het deel van de inkomsten uit producten of diensten die verband houden met economische activiteiten die aansluiten bij de taxonomie. Informatie voor het jaar 2025.

Jaar			Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria								
Economische activiteiten	Inkomsten (in €)	Aandeel in inkomsten, jaar N	Klimaat-verandering beperken*	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Klimaat-verandering beperken	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Minimum-garanties	Aandeel in inkomsten afgestemd op de taxonomie jaar N**	Categorie onder-steunende activiteiten	Categorie overgangs-activiteiten
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie		**100 %**																
A.1. Opbrengsten uit milieuvriendelijke activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																		
Constructie van nieuwbouw	145.586.226,91	99%	99%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	99%		
A.2. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie, maar niet milieuduurzaam zijn (niet in lijn met de taxonomie).																		
Constructie van nieuwbouw	1.455.748,41	1%																
A. Opbrengsten uit activiteiten die in aanmerking komen volgens de taxonomie (A.1 + A.2)	1.455.748,41	100%																
B. Activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie																		
Omzet die niet in aanmerking komt voor de taxonomie.	0	0%																
Totaal (A+B)	147.041.975,32	100%																

OMZET AFGESTEMD OP DE EUROPESE TAXONOMIE — **99 %***

* Voor de doeleinden van dit illustratieve model staat dit cijfer voor: Omzet afgestemd op de activiteitentaxonomie / Totale omzet die in aanmerking komt voor de activiteitentaxonomie.

INKOMSTEN - BIJKOMENDE INFORMATIE

Het deel van de inkomsten uit producten of diensten die verband houden met economische activiteiten die aansluiten bij de taxonomie. Informatie voor het jaar 2025.

Jaar			Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria								
Economische activiteiten	Inkomsten (in €)	Aandeel in inkomsten, jaar N	Klimaat-verandering beperken*	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Klimaat-verandering beperken	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Minimum-garanties	Aandeel in inkomsten afgestemd op de taxonomie jaar N**	Categorie onder-steunende activiteiten	Categorie overgangs-activiteiten
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie		**100 %**																
A.1. CapEx van milieuduurzame activiteiten (in lijn met de taxonomie)																		
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	270.623.462,91	99%	99%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	99%		
A.2. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet in lijn met de taxonomie)																		
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	1.455.748,41	1%																
A. Omzet van activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie (A.1 + A.2)	272.079.211,32	100%																
B. Activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie																		
Omzet die niet in aanmerking komt voor de taxonomie.	0	0%																
Totaal (A+B)	272.079.211,32	100%																

OMZET (INCLUSIEF VERKOOP, AANDELENVERKOOP EN GELIJKWAARDIGE BOEKHOUDING) AFGESTEMD OP DE TAXONOMIE — **99 %***

* Voor de doeleinden van dit illustratieve model toont deze figuur: Omzet afgestemd op de activiteitentaxonomie / Totale omzet die in aanmerking komt voor de activiteitentaxonomie.

CAPEX

Aandeel van de CapEx van producten of diensten die verband houden met economische activiteiten die aansluiten bij de taxonomie. Informatie voor het jaar 2025.

Jaar			**Criteria voor substantiële bijdrage**						**DNSH-criteria**									
Economische activiteiten	CapEx in €	Deel van de CapEx jaar N	Klimaat-verandering beperken*	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Klimaat-verandering beperken	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Minimum-garanties	Deel van de CapEx in overeen-stemming met de taxonomie jaar N	Categorie onder-steunende activiteiten	Categorie overgangs-activiteiten
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie		**100%**																
A.1. CapEx voor milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																		
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	432.535,64	81%	81%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	81%	81%	
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		T
Kapitaaluitgaven voor milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie) (A.1)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
A.2. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet afgestemd op de taxonomie)																		
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	0	0%																
Installatie, onderhoud en reparatie van energiezuinige apparatuur (CapEx B)	0	0%																
CapEx van activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet afgestemd op de taxonomie) (A.2)	0	0%																
A. Omzet van activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie (A.1 + A.2)	432.535,64	81%																
B. Activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie																		
CapEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie	103.580	19%																
Totaal (A+B)	536.115,64	100 %																

CAPEX IN OVEREENSTEMMING MET DE EUROPESE TAXONOMIE — 81%

OPEX

Aandeel van de OpEx van producten of diensten die verband houden met economische activiteiten die aansluiten bij de taxonomie. Informatie voor het jaar 2025.

Jaar			Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria								
Economische activiteiten	OpEx in €	Deel van de OpEx jaar N	Klimaat-verandering beperken*	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Klimaat-verandering beperken	Aanpassing aan klimaat-verandering	Aquatische en mariene hulp-bronnen	Circulaire economie	Vervuiling	Biodiver-siteit en eco-systemen	Minimum-garanties	Deel van de OpEx in overeen-stemming met de taxonomie jaar N**	Categorie onder-steunende activiteiten	Categorie overgangs-activiteiten
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie		**100 %**																
A.1. OpEx van milieuduurzame activiteiten (in lijn met de taxonomie)																		
Constructie van nieuwbouw (OpEx A)	536.397,50	59%	59%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	81%		
A.2. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet in lijn met de taxonomie)																		
Constructie van nieuwbouw (OpEx A)	0	0%																
A. Omzet uit activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie (A.1 + A.2)	378.478,54	100%																
B. Activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie																		
OpEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie	378.478,54	41%																
Totaal (A+B)	914.876,04	100 %																

OPEX IN OVEREENSTEMMING MET DE EUROPESE TAXONOMIE — **49 %**

Annex
Duurzaamheidsverslag

Inleiding tot de aanvullende informatie — ESRS 2

Het Europese kader voor duurzaamheidsrapportage ondergaat momenteel een aanzienlijke verandering. Na de in december 2025 aangenomen «Omnibus»-wetgeving is de reikwijdte van de CSRD-verplichtingen voor bedrijven herzien, waardoor deze verplichtingen beperkt zijn tot bedrijven die bepaalde drempelwaarden voor omvang overschrijden. Bovendien publiceerde EFRAG in november 2025 een herzien ontwerp van de ESRS-normen, dat op het moment van publicatie van dit rapport nog niet formeel door de Europese Commissie is aangenomen.

In deze overgangsperiode heeft Atenor gekozen voor een pragmatische en consistente aanpak. Hoewel de Groep niet onderworpen is aan CSRD-verplichtingen, blijft zij gestructureerde ESG-informatie publiceren die vergelijkbaar is met en aansluit op de verwachte ontwikkelingen in het Europese regelgevingskader. De in dit rapport gebruikte terminologie is daarom gebaseerd op het door EFRAG gepubliceerde ontwerp van de herziene normen, om duidelijkheid en anticipatie te waarborgen.

Om continuïteit in de tijd te garanderen, worden kwantitatieve gegevens gepresenteerd met behulp van de methodologie die sinds 2022 wordt toegepast, waardoor vergelijkbaarheid tussen boekjaren mogelijk is.

Meer specifiek, met betrekking tot ESRS 2 (Algemene toelichtingen), blijven de elementen met betrekking tot strategie en materiële gevolgen, risico's en kansen (IRO's) zoals beschreven in het jaarverslag van 2024 volledig relevant voor boekjaar 2025. Deze aanvulling heeft tot doel de informatie met betrekking tot governance (GOV) en ontwikkelingen die zich gedurende het jaar hebben voorgedaan, bij te werken.

ESRS 2 – BESTUUR

GOV-1 – De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen op het gebied van duurzaamheid

8. Het doel van deze openbaarmakingsvereiste is een duidelijk inzicht te verschaffen in de rollen en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur van Atenor en zijn comités («het bestuursorgaan»), en van de processen, controles en procedures voor het monitoren, beheren en superviseren van materiële effecten, risico's en kansen, zowel individueel als op een hoger niveau (groepen van effecten, risico's en kansen of aanverwante onderwerpen).

9. In dit verband maakt Atenor de volgende informatie bekend:

a. Samenstelling en diversiteit van de bestuursorganen
De identiteit, samenstelling en diversiteit van de bestuursorganen van Atenor worden gedetailleerd beschreven in de Verklaring inzake corporate governance en bestuur van dit jaarverslag, ook beschikbaar op de website www.atenor.eu onder 'Onderneming'. De Raad van Bestuur bestaat uit onafhankelijke leden en kenmerkt zich door diversiteit op het vlak van geslacht en profiel, in overeenstemming met de door Atenor gehanteerde criteria. Deze diversiteit bevordert de complementariteit van expertise en houdt rekening met de verwachtingen van de belanghebbenden.

b. Vaardigheden en expertise op het gebied van duurzaamheid
De Raad van Bestuur en zijn comités evalueren regelmatig de beschikbaarheid van de vaardigheden en expertise die nodig zijn om toezicht te houden op ESG-kwesties, met name door middel van permanente opleiding, het inschakelen van onafhankelijke professionele adviseurs of externe deskundigen, en de integratie van gespecialiseerde profielen. Deze aanpak garandeert dat het bestuursorgaan over de nodige kennis beschikt om de impact, risico's en kansen op het gebied van duurzaamheid te identificeren, te beheren en te controleren. Er is geen structurele vertegenwoordiging van werknemers en andere arbeidskrachten in de raad van bestuur.

c. Verantwoordelijkheden en identiteit van de organen en comités
De verantwoordelijkheden van het Auditcomité, dat belast is met het toezicht op de materiële impact, risico's en opportuniteiten, zijn vastgelegd in het interne beleid. De afdeling Onderzoek & Ontwikkeling («Archilab»), onder leiding van een hiërarchisch verantwoordelijke, lid van het Management Committee, stelt ESG-initiatieven voor en coördineert deze, houdt toezicht op de uitvoering van de doelstellingen en ziet toe op de integratie ervan in de bedrijfsstrategie. Archilab neemt samen met zijn ESG-taskforce initiatieven, ondersteunt beslissingen en ziet toe op de uitvoering ervan op lange termijn.

d. Toezicht op de doelstellingen en follow-up
De vaststelling en opvolging van de ESG-doelstellingen gebeurt aan de hand van regelmatige rapporten (Management Report) die minstens vier keer per jaar aan het bestuursorgaan worden voorgelegd. Deze rapporten bevatten gegevens over de geboekte vooruitgang, de geïdentificeerde uitdagingen en analyses van risico's en opportuniteiten. Via het ESG Management System worden key performance indicators (KPI's) geïmplementeerd, waardoor acties kunnen worden aangepast op basis van de behaalde resultaten.

e. Rekening houden met ESG-kwesties in de strategie
Het bestuursorgaan integreert de materiële impact, risico's en opportuniteiten in het toezicht op de strategie, belangrijke beslissingen en risicobeheer, rekening houdend met mogelijke compromissen. Agendapunten over duurzaamheid worden opgenomen in statutaire en ad-hocvergaderingen en een open dialoog met externe belanghebbenden wordt aangemoedigd, met name via de verantwoordelijke voor Investor Relations, wiens contactgegevens op onze website staan vermeld.

GOV-2 – Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningssystemen

10. Het doel van deze openbaarmakings-verplichting is om duidelijkheid te verschaffen over het bestaan van verbanden met duurzaamheidskwesties in de beloningssystemen.

11. In dit verband heeft Atenor beloningssystemen en een beloningsbeleid ingevoerd waarin duurzaamheidscriteria zijn opgenomen voor zijn uitvoerend bestuursorgaan:

a. Beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de beloningssystemen
Atenor neemt de resultaten van zijn initiatieven en prestaties op het gebied van duurzaamheid op in het remuneratierapport van dit jaarverslag, in overeenstemming met het remuneratiebeleid dat door de algemene vergadering van 25 april 2025 is goedgekeurd. Dit beleid heeft tot doel een bedrijfscultuur te bevorderen die gericht is op ecologische en sociale verantwoordelijkheid.

b. Duurzaamheidsgerelateerde doelstellingen of prestatie-indicatoren
Duurzaamheidsdoelstellingen en prestatie-indicatoren, zoals CO2-uitstoot, verantwoord gebruik van hulpbronnen en het welzijn van medewerkers, worden meegenomen in de prestatiebeoordeling en de toekenning van financiële en niet-financiële incentives. Door het definiëren van specifieke KPI's worden de duurzaamheidsdoelstellingen afgestemd op de beoordelingscriteria van de teams en het bestuursorgaan.

c. Aandeel van de variabele beloning dat afhankelijk is van ESG-prestaties
Het aandeel van de variabele beloning dat afhankelijk is van de prestaties ten opzichte van de duurzaamheidsdoelstellingen of -impact wordt vermeld in het beloningsverslag van dit jaarverslag. Belonings- en erkenningsprogramma's waarderen belangrijke prestaties op het gebied van duurzaamheid. Feedbackmechanismen maken het mogelijk om de beloningssystemen aan te passen op basis van de behaalde resultaten en de feedback van de belanghebbenden.

GOV-4 – Beheer van risico's en interne controles met betrekking tot duurzaamheidsinformatie

14. Het doel van deze openbaarmakingsvereiste is inzicht te verschaffen in de processen en systemen voor risicobeheer en interne controle van de onderneming met betrekking tot de duurzaamheidsverslaglegging.

15. Atenor evalueert jaarlijks de implementatie van zijn interne controle- en risicobeheersingskader met betrekking tot duurzaamheid («Blue Book»), rekening houdend met de vereisten van de duurzaamheidsnormen en de aanbevelingen van het Auditcomité. Risico's worden regelmatig geïdentificeerd en geëvalueerd, met name via SWOT-analyses, en duidelijke beleidslijnen garanderen de nauwkeurigheid en integriteit van de gepubliceerde gegevens. Interne en externe audits zorgen voor de opvolging en voortdurende verbetering van de controles. Het bedrijf verbindt zich tot transparantie, voortdurende aanpassing van zijn strategie en het in aanmerking nemen van de verwachtingen van de belanghebbenden.

Algemene Informatie

Bedrijfsprofiel
Atenor is een naamloze vennootschap.

De statutaire zetel van de vennootschap is gevestigd te 92 Avenue Reine Astrid, B-1310 Terhulpen, België.

Artikel 4 van de statuten bepaalt dat de vennootschap voor onbepaalde tijd is opgericht. Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

De statuten van Atenor zijn beschikbaar op de website www.atenor.eu.

Hoofdkantoor Atenor
Avenue Reine Astrid 92, 1310 Terhulpen, België
+32-2-387.22.99
info@atenor.eu
www.atenor.eu

Ondernemingsnummer: 0403.209.303
BTW-nummer: BE 0403.209.303
LEI-nummer: 549300ZIL1V7DF3YH40

Aandelen van Atenor genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange
ISIN-code: BE0003837540
PEA PME (Frans spaarplan voor het MKB) waarmee Franse ingezetenen kunnen sparen onder aantrekkelijke fiscale voorwaarden.

Beursgenoteerde obligaties
Euronext Brussel:
Obligaties 2020-2026 tegen 3,875%
ISIN-code: BE0002737188

Euronext Brussel:
Groene obligaties 2021-2027 tegen 3,50%
ISIN-code: BE0002775568

Euronext Brussel:
Groene obligaties 2022-2028 tegen 4,65%
ISIN-code: BE0002844257

Reuters
ATE0.BR

Bloomberg
ATEB BB

Financiële Kalender

(data onder voorbehoud van wijzigingen)

24 april 2026
Algemene vergadering 2025

19 mei 2026
Tussentijds rapport eerste kwartaal 2026

3 september 2026
Halfjaarresultaten 2026

19 november 2026
Tussentijds rapport derde kwartaal 2026

Maart 2027
Tussentijds rapport derde kwartaal 2026

23 april 2027
Algemene vergadering 2026

De Franse versie van dit rapport is gepubliceerd in ESEF (officiële versie) en PDF-formaat.
De Nederlandse en Engelse versies van het rapport (vrije vertaling) zijn beschikbaar in PDF-formaat.

atenor