



**Matexi Green Bond Allocation 2023**



Welkom  
in de  
buurt.

## Inhoudstafel

Voorwoord .....	3
Over Matexi .....	3
Matexi, Welkom in de buurt .....	3
Ethos: Planet, People, Prosperity.....	4
Matexi's duurzaamheidsaanpak .....	4
Matexi's Green Finance Framework .....	5
Rapportering Green Bond 2023 .....	6
Rapportering toewijzing netto-opbrengsten (Tickmark A).....	6
Impactrapportering.....	6
Antwerp Tower – Een duurzaam icoon .....	7
Eksterlaer – Een woonbuurt met groene aderen .....	8
4 Fontein en – Autoluwe woonbuurt aan de waterkant .....	9
Zuiderdal – Gezinnen in het groen.....	10
Parkville – Duurzaam wonen aan zee .....	11
Laar – Hier is de warmte voelbaar .....	12
Kleine Hemmenweg – Gezellig thuiskomen in het groen .....	13
Wonen in 1830 - Machtig wonen en genieten .....	14
Paradis Express – Ecobuurt met 7 gebouwen.....	15
De Vlieger – Duurzame buurt met primeur voor Matexi West-Vlaanderen .....	16
Controleverslag door onafhankelijke auditor .....	17

## Voorwoord

Duurzaamheid, Sustainability. Het is een woord dat anno 2023 niet meer weg te denken is uit onze maatschappij. Zowel bij lokale besturen, bedrijven als individuen is het een absoluut streefdoel om de eigen leefomgeving te sparen voor de toekomstige generaties. En terecht.

Als buurtontwikkelaar heeft Matexi een grote impact op de maatschappij en het milieu. Daar zijn we ons ten volle van bewust. Voor Matexi is duurzaamheid daarom een essentieel onderdeel van onze buurtontwikkelingen en onze bedrijfscultuur. 'Planet People Prosperity', dat is ons ethos. **We creëren duurzame buurten die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen.** Daarnaast stellen we ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden we de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd.

Het groen thesauriebewijzenprogramma (Green Bond) ter waarde van 100 miljoen euro dat we in 2022 op poten zetten, gebaseerd op het Matexi Green Finance Framework, is een perfect voorbeeld van de manier waarop we duurzaamheid verweven in onze organisatie. Het is onze groeiende bijdrage aan een groenere, inclusievere planeet. Maar je mag er zeker van zijn dat we onszelf zullen blijven uitdagen. Matexi is uniek gepositioneerd om bij te dragen tot de realisatie van niet alleen ecologische, maar ook sociaalmaatschappelijke doelstellingen. Die uitdaging grijpen we met beide handen aan. Nu en in de toekomst.

**Philip Goris**  
Chief Financial Officer Matexi



## Over Matexi

### Matexi, Welkom in de buurt

Matexi Group NV is het moederbedrijf van Matexi NV, marktleider in residentiële vastgoedontwikkeling in België en daarnaast ook actief in het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Opggericht in 1945 vond het bedrijf zichzelf steeds opnieuw uit: van handelaar in landbouwgrond tot verkavelaar, van woningbouwer tot buurtontwikkelaar met een focus op duurzame, stadsvernieuwingsprojecten voor gemengd gebruik. Matexi is een private onderneming met een sterke vermogensbasis en langdurige, stabiele aandeelhouders. Anno 2023 werken er meer dan 300 gedreven professionals, verantwoordelijk voor de acquisitie, ontwikkeling, constructie en verkoop van 520+ projecten en aldus een omzet van om en bij de 400 miljoen per jaar.

De collega's bij Matexi zijn doordrongen van de just cause: 'Everybody deserves a great place to live.' We weten dat een huis een plek is waar onze klanten hun leven opbouwen, een plek die van hen is, waar ze zichzelf kunnen zijn. In een buurt met aantrekkelijke groenzones, lokale diensten en voorzieningen, een goed doordachte mix van privé- en openbare ruimtes waar mensen comfortabel kunnen wonen, werken, hun vrije tijd doorbrengen en vrienden maken, en een toekomst voor hun kinderen kunnen creëren.

Onder het motto "Welkom in de buurt" wil Matexi met elk project bijdragen tot buurten die inspireren om samen meer van het leven te maken. Matexi heeft ervaring met de ontwikkeling van kernversterkende buurten, binnenstedelijke gemengde reconversie, assistentiewoningen, kinderdagverblijven, kantoorgebouwen en PPS-projecten.

Als marktleider wil Matexi afdoende antwoorden bieden op evoluties en uitdagingen in de woningmarkt. Met projecten als 't Groen Kwartier (Antwerpen, reconversie van militair hospitaal), Antwerp Tower (reconversie van kantoortoren met 26 bouwlagen), Leopold Views (Evere, reconversie van kantoortoren), de Kazerne (Gent,

reconversie militair complex tot stadsbuurt), Bétons Lemaire (Ottignies, reconversie van industriële site), Quartier Bleu (Hasselt, aanleg van nieuw stadsdeel aan het water), I-Dyle (Genappe, eerste 'eco-quartier' in Wallonië) en Kolska od Nowa (Warschau, ontwikkeling appartementencomplex) neemt Matexi het voortouw wat betreft grote binnenstedelijke ontwikkelingen, reconversie, en duurzaam bouwen.

## Ethos: Planet, People, Prosperity

'People Planet Profit' is een term die in 1994 bedacht werd door John Elkington, een expert op het vlak van duurzame ontwikkeling. Voor de Wereldtop over duurzame ontwikkeling te Johannesburg (2002) werd de P van Profit veranderd in 'Prosperity' (welvaart), om naast economische winst ook de maatschappelijke winst in de afwegingen te betrekken. Reeds vele jaren is dit een onderdeel van de Matexi Ethos. Het heeft alles te maken met de lange termijn. Als we willen streven naar een duurzame toekomst, dan zijn zorg voor de planeet en zorg voor onze samenleving essentieel. We draaiden wel de volgorde om: 'Planet People Prosperity'. De draagkracht van de planeet staat voorop, anders is er ook geen toekomst voor de mensen.

### PLANET

Bij Matexi geloven we dat de zorg voor onze planeet op de eerste plaats komt. Als familiebedrijf willen we bijdragen aan een intelligent en minimaal verbruik van de natuurlijke rijkdommen van onze planeet.

### PEOPLE

Wij geloven dat mensen ten volle tot leven komen door interactie met de mensen en de wereld rondom hen. Wij beschikken over de kennis, de middelen en de motivatie om antwoorden te zoeken op de vraag hoe je buurten kan ontwikkelen waar mensen zich ten volle kunnen ontplooiën en sociaal verbonden zijn.

### PROSPERITY

Verantwoord ondernemen betekent dat winst een resultaat is en nooit een doel op zich. Streven naar financiële middelen om bij te dragen tot een gezondere planeet en een betere samenleving is niet alleen absoluut noodzakelijk, maar volgens ons ook een lovenswaardige ambitie.

Matexi kiest ervoor om deze drie thema's hand in hand te laten gaan. Volgens Matexi zijn de beste initiatieven én goed voor het milieu, én voor de mens, én dragen ze bij tot een gezonde financiële basis en meerwaarde voor al onze stakeholders, onder wie onze klanten.

Daarom creëren we duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen. We stellen ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd.

## Matexi's duurzaamheidsaanpak

Matexi focust al meer dan 25 jaar op duurzame buurtontwikkeling en is uniek gepositioneerd om bij te dragen tot de realisatie van niet alleen ecologische, maar ook sociaalmaatschappelijke doelstellingen. Om onze positieve impact op 'Planet People Prosperity' te kunnen meten, riepen we de '**Matexi Sustainability Matrix**' in het leven. Dit meetinstrument bevat concrete initiatieven om onze buurtontwikkelingen verder te verduurzamen. En omdat we als bedrijf willen voorlopen op de strenge regelgeving die de Europese Unie in de nabije toekomst zal opleggen, houden we in de Sustainability Matrix al maximaal rekening met de criteria van de EU-taxonomie.

De matrix definieert zowel absolute must-do's als nice-to-haves – en wel op vier niveaus: de buurt, de woning, appartement of retailunit, de organisatie en onze partners – en schetst de positieve impact op de planeet (Planet), op de mens (People) en op de meerwaarde (Prosperity). Op het einde van de rit krijgt elk project zo een duurzaamheidsscore met bijbehorend label: 'sustainable' of 'very sustainable'.

Omdat we het belangrijk vinden onze inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, vertrekt de duurzaamheidsaanpak van Matexi vanuit de **Sustainable Development Goals (SDG's)** van de Verenigde Naties. Op dit moment heeft Matexi impact op tien van de zeventien SDG's, waarvan SDG 11 'Sustainable Cities and Communities' het nauwst aansluit bij onze kernactiviteiten. We dragen bij tot de ontwikkeling van inclusieve, veilige

en duurzame buurten, creëren een hoge levenskwaliteit en sociale stabiliteit voor onze klanten, terwijl wij ernaar streven onze impact op het milieu tot een minimum te beperken.



Daarnaast verweven we onze zorg voor de planeet via **vijf ecologiethema's** in onze projecten en Matexi als bedrijf. Zo willen we een grote impact realiseren op het vlak van **Biodiversiteit, Circulariteit & Afvalbeheersing, Energietransitie, Zachte Mobiliteit en Waterbeheer**. De komende jaren zullen we onszelf bovendien blijven uitdagen met het oog op steeds duurzamere buurtontwikkelingen en een duurzamer bedrijf.



### Matexi's Green Finance Framework

Matexi ontwikkelde het Green Finance Framework om specifieke financiering aan te trekken voor groene activa en vastgoedprojecten die bijdragen tot zijn duurzaamheidsstrategie. Binnen dit kader kan Matexi verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven, zoals Green (Retail) Bonds, Green Notes, Green Commercial Paper, Green Private Placements, Green (Syndicated) Loans.

Het kader biedt een duidelijke en transparante reeks criteria voor door Matexi uitgegeven groene financieringsinstrumenten en is in overeenstemming met de richtlijnen van de Green Bond Principles (GBP - zoals uitgegeven door de International Capital Market Association (ICMA) en laatst bijgewerkt in juni 2021) en de Green Loan Principles (GLP- van de Loan Market Association LMA, laatst bijgewerkt in februari 2021). Deze richtlijnen worden ontwikkeld met meerdere belanghebbenden, waarbij uitgevende instellingen, investeerders, financiële instellingen en ngo's betrokken zijn, met als doel de ontwikkeling en integriteit van de duurzame financiële markt te bevorderen. Matexi is ook bereid zijn kader af te stemmen op de beste marktpraktijken en toepasselijke marktrichtlijnen, voor zover mogelijk.

Lees het volledige Matexi Green Finance Framework :



## Rapportering Green Bond 2023

Zoals vermeld in het Green Finance Framework, zal Matexi jaarlijks -tot de volledige toewijzing van de netto-opbrengsten- rapporteren over de toewijzing van de groene financieringsinstrumenten alsook over de impact ervan op de betrokken vastgoedprojecten. Dit document wordt daartoe ook transparant gepubliceerd op de website van Matexi onder het luik investor-relations.

De groene financiering werd aangewend voor de realisatie van onderstaande groene projecten die voldoen aan het EPB A criterium (Tickmark A):

Antwerpen – Antwerp Tower	Geel – Laar
Deurne – Eksterlaer	Zonhoven – Kleine Hemmenweg
Vilvoorde – 4 Fontein	Machelen – Machtig wonen in 1830
Boechout – Zuiderdal	Luik – Paradis Express
Blankenberge – Parkville	Roeselare - De Vlieger

## Rapportering toewijzing netto-opbrengsten (Tickmark A)

Name of Project	Amount of Investments allocated to Eligible Green Projects (2022-2023/11 YTD)	Proportion of new financing and refinancing	Balance of unallocated proceeds
Antwerpen - Antwerp Tower	€ 15.219.970,78	€ 15.219.970,78	€ 54.025.029,22
Deurne - Eksterlaer	€ 8.452.661,79	€ 23.672.632,57	€ 45.572.367,43
Vilvoorde - 4 Fontein	€ 2.630.369,16	€ 26.303.001,73	€ 42.941.998,27
Boechout - Zuiderdal	€ 3.109.428,52	€ 29.412.430,25	€ 39.832.569,75
Blankenberge - Parkville	€ 7.816.751,14	€ 37.229.181,39	€ 32.015.818,61
Geel Laar	€ 6.315.692,77	€ 43.544.874,16	€ 25.700.125,84
Zonhoven-Kleine Hemmenweg	€ 3.662.260,77	€ 47.207.134,93	€ 22.037.865,07
Machelen - G. Ferréstraat	€ 6.631.190,37	€ 53.838.325,30	€ 15.406.674,70
Liège - Paradis Express	€ 15.004.133,00	€ 68.842.458,30	€ 402.541,70
Roeselare-De Vlieger	€ 4.706.547,54	€ 73.549.005,84	€ -4.304.005,84
<b>TOTAL</b>		<b>€ 69.245.000,00</b>	

Deze tabel met toewijzing van de groene financieringsinstrumenten werd beoordeeld door EY Bedrijfsrevisoren BV. Het volledige verslag van 14 maart 2024 is te lezen achteraan dit document.

## Impactrapportering

De residentiële units van deze tien projecten voldoen aan de energieprestatieregelgeving voor nieuwbouw (EnergiePrestatie en Binnenklimaat - EPB) zoals voorzien door de Vlaamse overheid. Deze EPB-eisen zullen resulteren in een Energieprestatiecertificaat (EPC) score A, zoals vereist in het Matexi Green Finance Framework.

Aangezien het EPC pas na voltooiing van de werken aan de eindklant uitgegeven wordt, verwijzen we in dit document naar de EPB-score.

Voor de impactrapportering van de Green Bond worden de tien vastgoedprojecten verder, indien mogelijk, ook besproken aan de hand van de volgende ecologiethema's:

- Energietransitie: gebruik van hernieuwbare energie
- Biodiversiteit: aanwezigheid van gebouwde groendaken, gemeenschappelijke groenzones en aantal nieuw geplante bomen
- Slim watermanagement: aanwezige regenwaterinstallaties of wadi's
- Zachte mobiliteit: ingericht volgens autoluw concept, laadpalen voor wagens en fietsen ,afsluitbare fietsbergingen

## Antwerp Tower – Een duurzaam icoon

Dat de Antwerp Tower van Matexi middenin het hart van de stad een nieuwe landmark vormt in de cityscape van Antwerpen? Dat is een fijn gevoel. Weten dat de toren ook tot de nok vol zit met duurzame keuzes, dat maakt ons pas echt trots.



### Antwerpen - Antwerp Tower kort

240 luxe-appartementen en penthouses

26 verdiepingen

Circulair materiaalgebruik van beton

Klaar om aan te sluiten op stedelijk warmtenet

Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Duurzaam verwarmen: zon en stadsnet

Op het dak van de Antwerp Tower zit de centrale stookplaats die de bewoners van de toren voorziet van comfortabele warmte. We vinden er onder andere 41 zonnecollectoren die zorgen voor warm water. Zonnepanelen bezorgen de bewoners dan weer hernieuwbare energie. Wanneer de stad Antwerpen overstapt op een stedelijk warmtenet, sluit de Antwerp Tower daar moeiteloos op aan, want alles is daar nu al voor voorzien.

### Een torenhoog groendak

Bovenop de 100 meter hoge toren ligt een uit de kluiten gewassen groendak van 452m<sup>2</sup>. Een groendak zet CO<sub>2</sub> om in zuurstof, draagt bij aan de lokale biodiversiteit, absorbeert regenwater en verlaagt de omgevingstemperatuur.

### Regenwater opvangen

In twee watertanks van respectievelijk 37.000 liter en 40.000 liter, vangt de Antwerp Tower regenwater op voor huishoudelijk gebruik (toiletten en wasmachines). Dat betekent een fikse besparing op het verbruik van stadswater.

### Alternatieve vervoersmiddelen welkom

In de transformatie van de Antwerp Tower werd bijzonder veel aandacht besteed aan duurzaamheid, ook wat betreft de voertuigen. Zo zijn er maar liefst 80 laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien in de ondergrondse parking. Daarnaast zijn er fietsbergingen voor 551 fietsen.

### Een statement boom

Bomen halen elk zo'n 25kg CO<sub>2</sub> per jaar uit de lucht. Matexi onderzoekt bij elk project of het mogelijk is om extra bomen aan te planten, zowel binnen het project als op de openbare weg eromheen. Bij de Antwerp Tower ligt dat moeilijk. De ligging – midden in het stadscentrum – is uitdagend om groenruimte aan te leggen of bomen te planten. Toch kreeg de Antwerp Tower een boom. Midden in de imposante inkomhal die baadt in een zee van daglicht plantten we een echte binnenboom. Want alle beetjes helpen.

## Eksterlaer – Een woonbuurt met groene aderen

Deurne kreeg er met Eksterlaer een impressionante woonbuurt bij waar de aandacht voluit gaat naar woonkwaliteit. En voor Matexi betekent dat: véél groen in de directe omgeving, vlotte toegang tot zachte transportmiddelen en openbaar vervoer, maar ook energietransitie en doordachte waterhuishouding.



### Deurne - Eksterlaer kort

295 huizen  
68 appartementen  
1.100 m<sup>2</sup> commerciële ruimtes  
Aardgas al sinds 2016 uitgefaseerd  
dankzij warmtepompen  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Duurzame collectieve warmte

Alle woningen worden maximaal voorzien van slimme oplossingen rond hernieuwbare energie. Op die manier voorkomen we jaarlijks 726 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ook in Eksterlaer faseren we aardgas uit en maken we gebruik van warmtepompen – waar mogelijk geothermische pompen – voor verwarming en koeling. Duurzame elektriciteit opwekken, dat doen we in Eksterlaer met zonnepanelen op de daken.

### Royaal aantal groendaken

Doorheen de woonbuurt legden we 3.446 m<sup>2</sup> groendaken aan. Elk groendak absorbeert regenwater, zet CO<sub>2</sub> om in zuurstof, verlaagt de omgevingstemperatuur en geeft een boost aan lokale biodiversiteit.

### Slimme waterrecuperatie

Het regenwater dat op de reguliere daken van Eksterlaer valt, wordt dan weer volop opgevangen voor huishoudelijk gebruik. De buurt kan rekenen op een totaalvolume van 478.000 liter aan regenwaterputten, waardoor het verbruik van stadswater aanzienlijk daalt.

### Zachte mobiliteit voorop

Bewoners van Eksterlaer worden volop aangemoedigd om de fiets te nemen. In de overdekte stelplaatsen kunnen ze in totaal 470 fietsen veilig en droog stallen. Wagens parkeren ondergronds en rijden stapvoets in de buurt. Er zijn oplaadpunten voorzien voor 106 EV-wagens.

### Groene ader

Een buurtpark van 3 hectare loopt als een groene ader door de buurt. De doordachte aanleg van wandel- en fietsassen maakt het voor zachte weggebruikers veilig en autoluw.

### Bomen op het openbaar domein

Eén boom is in staat om 25kg CO<sub>2</sub> op een jaar weg te werken. Dat motiveert ons om in elke buurtontwikkeling extra bomen toe te voegen. In Eksterlaer werden dat 40 nieuwe bomen op het openbaar domein.



## 4 Fonteinen – Autoluwe woonbuurt aan de waterkant

Tussen het Zeekanaal en de Zenne in Vilvoorde ontwikkelt Matexi 4 Fonteinen, een volledig nieuwe en duurzame buurt, waar de dynamiek van het stadsleven en de rust van het groen een harmonieus geheel vormen.



### Vilvoorde – 4 Fonteinen kort

3 residenties: 't Sas, 't Brughuis & Waterzicht  
Meer dan 1.000 woningen aan de waterkant  
Eerste private mobipunt van België  
Grond afgevoerd via kanaal ipv over de weg  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Aandacht voor biodiversiteit

In 4 Fonteinen creëerden we tijdelijke natuur in samenwerking met OVAM en Natuurpunt. Er werden paden gecreëerd met boomschors, een bloemenmengsel werd ingezaaid en een insectenhotel is geplaatst. Verder laten we de natuur haar gang gaan. Pas nadat het nieuwe park is aangelegd zal de tijdelijke natuur plaatsmaken voor woningen, zodat de insectenpopulaties de tijd hebben om zich te verplaatsen.

### Pilootproject slim waterbeheer

Tot januari 2021 liep hier een tweejarig onderzoeksproject voor het recycleren en hergebruiken van afvalwater. Het water wordt opgevangen en gezuiverd via een innovatief systeem. Het water kan worden gebruikt voor toiletten, wasmachines, schoonmaak en zelfs stadslandbouw of voor de productie van drinkwater.

### Schoolvoorbeeld zachte mobiliteit

De site heeft een mobipunt met een bushalte, vijf deelfietsen, een fietsenstalling, twee elektrische deelwagens en een laadpaal. Dit was het eerste mobipunt in België dat werd geplaatst door een private ontwikkelaar. De site is autoluw, en een nieuwe fiets- en voetgangersbrug zal de buurt vanaf 2023 verbinden met het natuurgebied 3 Fonteinen aan de andere kant van het Zeekanaal.

### 3 hectare groen

In 4 Fonteinen leggen we 3 ha aan groenzones aan, met daarnaast ook verkeersvrije fiets- en wandelpaden en bruisende stadspaleinen. Dankzij die unieke combinatie biedt 4 Fonteinen de perfecte mix van wonen, werken, winkelen en ontspannen.

## Zuiderdal – Gezinnen in het groen

Het groene karakter en de autoluwe straten maken van het Boechoutse Zuiderdal een perfecte thuis voor jong en oud. Bovendien is deze kindvriendelijke buurt meer dan klaar voor een duurzame toekomst.



### Boechout – Zuiderdal kort

90 appartementen en meer dan 160 woningen  
Ook sociale appartementen  
Groene buurt met wadi's en speelbos  
Al in 2014 duurzame keuze voor zonneboilers  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Energiezuinig verwarmen

Al in 2014 maakten we in dit project duurzame keuzes. 90% van alle reeds gerealiseerde woningen in Zuiderdal verwarmt intussen met een lucht-water-warmtepomp. Zo'n pomp zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water, dat gebruikt wordt voor het sanitair en de centrale verwarming. Alles samen betekent dat voor de buurt een jaarlijkse besparing van zo'n 1 miljoen kWh aan gas. Anders gezegd: dankzij de warmtepompen voorkomt deze buurt de uitstoot van 200 ton CO<sub>2</sub> per jaar.

### Weidse groendaken

Planten vangen regenwater op, bieden voedsel aan insecten en werken verkoelend in de zomer. Daarom beplante Matexi in deze woonbuurt ook de daken van de appartementsgebouwen. In totaal tooit maar liefst 4950 m<sup>2</sup> aan groendaken deze duurzame buurt.

### Hemelwater goed besteed

In Zuiderdal heeft elke woning een regenwaterput van 5000 liter. Om de was en de plas te doen, gebruiken de bewoners dus geen kostbaar drinkwater, maar wel 530.000 liter van het water dat gratis uit de hemel valt.

### Omringd door groen

Zuiderdal is als groene oase haar naam waardig. Bovenop de private tuinen, omarmt zo'n 9.000 m<sup>2</sup> gras de woningen. Ook werd 5212 m<sup>2</sup> van de buurt aangeplant, waarvan 2.223 m<sup>2</sup> langsheen de straten en 2.989 m<sup>2</sup> in eigen parkzones. Meer dan plaats genoeg dus, om te spelen en te genieten.

### Verkeersluwe straatjes

De buurt Zuiderdal kenmerkt zich door een evenwichtig straatbeeld, met verkeersluwe straatjes en groene pleinen die uitnodigen tot ontmoeting. In 2021 realiseerden we er ook het Mussenplein, waar de prioriteit wordt gegeven aan zachte weggebruikers. Alle appartementen beschikken over een fietsenstallingen, met in totaal plaats voor 270 fietsen.

### Een boom per woning

Matexi streeft er in elke buurt naar om per woning één boom te planten. Op Zuiderdal slaagt het daar met glans in: deze woonbuurt kreeg reeds 109 nieuwe bomen, waarvan 30 in de parkzones.

## Parkville – Duurzaam wonen aan zee

Parkville in Blankenberge zouden we kunnen omschrijven als not your average appartementen-aan-zee. De 112 appartementen, verspreid over vijf gebouwen, werden future proof ontworpen door CAAN-architecten. Badend in het groen en met aandacht voor sociale cohesie is Parkville een toonvoorbeeld van duurzaamheid.



### Blankenberge – Parkville kort

112 appartementen

5 elegante gebouwen

Volledig aardgasvrij dankzij collectieve geothermie

Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Collectieve geothermische warmte en koeling

Opvallend toekomstgericht is het collectief geothermiesysteem van Parkville. Elke bewoner kan dankzij een individuele warmtepomp de temperatuur van de vloerverwarming en het warm water aansturen. In de zomer kunnen de woningen ook gekoeld worden met dit systeem. Parkville is op die manier aardgasvrij en produceert geen CO<sub>2</sub>. Een voorbeeld!

### Groendaken als klimaatbuffers

Ook beschikt Parkville over 550m<sup>2</sup> groendaken. De impact van groendaken is groot: ze zetten CO<sub>2</sub> om in zuurstof, dragen als groeneiland bij aan lokale biodiversiteit en verlagen de omgevingstemperatuur.

### Proper regenwater vervangt stadswater

Parkville beschikt over regenwaterputten die in totaal 30.000 liter water kunnen stockeren voor huishoudelijk gebruik. Goed voor een flinke besparing van stadswater.

### Baden in het groen

De aanwezigheid van groene ruimte is in dit project opvallend – de naam Parkville is dan ook niet uit de lucht gegrepen. In totaal beschikken de bewoners er over 1.218 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke groene zones: een binnentuin en een groen toegangsplein.

### Een lans voor alternatieve mobiliteit

Ook in de duurzame buurt Parkville breekt Matexi een lans voor alternatieve mobiliteit. Op vraag wordt voor elektrische fietsen een laadpunt geïnstalleerd. Ook laden voor elektrische voertuigen is een optie, met reeds 63 laadpalen op het plan.

### Bomen voor zuurstof

Omdat elke boom jaarlijks 25kg CO<sub>2</sub> wegwerkt, onderzoekt Matexi in elk project of er extra bomen aangeplant kunnen worden. Bij Parkville slaagden we erin om 15 nieuwe bomen aan te planten.

## Laar – Hier is de warmte voelbaar

Het eerste residentiële warmtenet van de Kempen, dat vind je in het Matexi-project Laar in Geel! Duurzaamheid, groenruimte en ontmoeten gaan hier hand in hand. In de toekomst vinden bijna 120 gezinnen hier hun thuis.



### Geel - Laar kort

45 appartementen en 71 woningen  
2 openbare groene zones, 1 gedeeld buurtlokaal  
Volledig aardgasvrij dankzij collectieve geothermie  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Collectieve geothermische warmte en koeling

Het project Geel-Laar wordt volledig verwarmd en gekoeld met aardwarmte of geothermie. Dankzij een lokaal warmtenet (het eerste residentiële warmtenet van de Kempen) én individuele warmtepompen profiteren onze bewoners maximaal van dit duurzame systeem. Deze keuze leidt tot een energiepeil van E20, ambitieuzer dan de huidige norm in Vlaanderen.

### Doordacht omgaan met groene ruimte

In Laar zorgen meer dan 100 nieuw aangeplante bomen voor het nodige groen en een aangenaam zomers buitenklimaat. Daarnaast werd ook in dit project gekozen voor groendaken, in totaal voor zo'n 1.500m<sup>2</sup>. Elk gezin heeft een eigen tuin, bovendien bieden de avontuurlijke parkzone met wadi en de hedendaagse parkzone een ontmoetingsplek voor jong en oud.

### Slim waterbeheer

Laar beschikt over extra regenbuffers om regenwater te kunnen opvangen voor huishoudelijk gebruik. Dankzij het slim hergebruik van regenwater besparen de bewoners van dit project op stadswater, en dus op hun waterfactuur!

### Fietsen en wandelen in alle veiligheid

Woonbuurten worden steeds vaker autoluw aangelegd, en dat is in Laar niet anders. De hele buurt is autoluw, op de site is gemotoriseerd verkeer niet toegelaten. Bewoners fietsen en wandelen hier dus in alle veiligheid. Sommige woningen beschikken over een garage of autostaanplaats op het lot, andere hebben een carport in de nabijgelegen parkeerhaven. Voor de bewoners van de appartementen werd een ondergrondse parkeergarage voorzien, en ruime en individueel afsluitbare fietsenbergingen op het gelijkvloers. Voor wie elektrisch rijdt kan de autostaanplaats of carport voorzien worden van laadinfrastructuur.

## Kleine Hemmenweg – Gezellig thuiskomen in het groen

In het hart van De Wijers in Zonhoven ontwikkelt Matexi de duurzame woonbuurt Kleine Hemmenweg. Een sfeervolle woonbuurt met gezinswoningen en appartementen, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen en bewoners maximaal tot rust te komen in het groen.



### Zonhoven - Kleine Hemmenweg kort

moderne BEN-appartementen en huizen (E30)  
gezellige, groene en kindvriendelijke woonbuurt  
warmtepomp en zonnepanelen in appartementen  
gemeenschappelijke fietsenstalplaatsen en  
kelderberging  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Energiezuinig verwarmen

Zowel in de huizen als de appartementen van Kleine Hemmenweg staan comfort en duurzaamheid voorop. Dankzij een warmtepomp en zonnepanelen wordt er vol ingezet op groene energie en zijn de woningen bijna-energie neutraal (E30).

### (Gemeenschappelijke) fiets- en tuinberging

Bij de appartementen werd er gekozen voor gemeenschappelijke fietsenstalplaatsen en een kelderberging. Daarbij is de hoogte van de appartementsblokken beperkt, waardoor de buurt een open en ruim karakter krijgt. Ook de woningen hebben een tuinberging en carport of inpandige garage.

### Gezellig groen

Elke woning heeft een eigen tuin achterin, maar ook een voortuintje. Hierdoor kleurt het straatbeeld net iets groener en dat wordt nog eens extra versterkt met een park in het midden van de buurt. Dit park bevordert natuurlijk ook de sociale contacten tussen de buurtbewoners.

## Wonen in 1830 - Machtig wonen en genieten

In het nieuwe hart van Machelen ontwikkelt Matexi een duurzame buurt, gekenmerkt door groene pleintjes, een mooie collectieve binnentuin en bijna-energie neutrale woningen.



Machelen - **Wonen in 1830 kort**  
5 woningen en 43 appartementen  
Bijna-energie neutraal  
Collectief warmtenet mogelijk  
Verschillende publieke groenzones  
Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Oude stadskern wordt autoluw gebied

De bestaande stratenstructuur tussen het voormalige postkantoor, de oude GISO-jongensschool, het bestaande kinderdagverblijf en de sporthal werd autoluw heringericht, met voetgangers- en fietspadjes die fungeren als verbindend element tussen de verschillende deelgebieden. Parkeren gebeurt ondergronds, met bezoekersparkeerplaatsen onder het publieke plein. Voor fietsers is er een collectieve fietsparking voorzien.

### Collectief warmtenet

Wonen in 1830 wordt in eerste instantie een duurzaam stadsdeel. Dat betekent logisch en compact bouwen, maar ook energiezuinig bouwen. Woningen met een zeer lage energievraag (BEN-norm) en innovatieve energiesystemen zijn hier de norm. Bovendien is er de mogelijkheid tot een collectief warmtenet, in samenwerking met ESCO-partner Veolia.

### Ontmoeten in het groen

Wonen in 1830 beschikt over een gedeelde tuin, een fijne plek voor kinderen en bewoners. Door dens te bouwen is er ook plaats voor verschillende groene publieke groenzones, die de bestaande bomen vrijwaren en de bomen hergebruiken als speelelementen.

### Sociale cohesie

In Machelen gaf de stad zelf aan nood te hebben aan een kinderdagverblijf, wat Matexi succesvol geïntegreerd heeft in het ontwerp. Ook wordt een gemeenschapslokaal voorzien waar de buurt elkaar kan ontmoeten.

## Paradis Express – Ecobuurt met 7 gebouwen

Tegenover het iconische treinstation in Luik werken we samen met vastgoedsspecialist Befimmo aan een nieuwe ecobuurt van maar liefst 3.5 ha en in totaal zeven gebouwen. De verschillende toegevoegde buurtvoorzieningen helpen mee de buurt verbeteren.



### Luik - Paradis Express kort

115 appartementen

Groendaken

Perfect ontsloten dankzij treinstation

Publieke groenzone

Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### Perfect ontsloten

Dankzij een nieuwe tramlijn en het naburige treinstation Luik-Guillemins verhoogt de bereikbaarheid en verbetert de mobiliteit. Het is dan ook terecht een meermaals gelauwerd ontwikkelingsproject!

### Buurtvoorzieningen vlakbij

Matexi combineert zijn jarenlange knowhow en expertise om het residentiële gedeelte vorm te geven: 115 appartementen verspreid over vier gebouwen, aangevuld met voorzieningen als een kinderdagverblijf, horeca, diensten, vrije beroepen en verschillende buurtwinkels, die zo mee de buurt Guillemins opwaarderen.

### Geïntegreerd in de stad

In een poging de buurt te verbinden met de levende stad hebben we zoveel mogelijk grond vrijgemaakt om een openbaar gebied te creëren en de continuïteit van het landschap tussen de heuvel en de rivier te accentueren. Deze stedelijke cohesie wordt gekenmerkt door golvende groene golven die herinneren aan de unieke topografie van de stad met zijn opeenvolging van heuvels en valleien die zelf de basis vormen van het ontwerp. Het masterplan besteedt speciale aandacht aan stedelijke porositeit. Dat vertaalt zich in de mogelijkheid om de wijken met elkaar te verbinden en creëert een sterke on-site link tussen het kleine gebouw met twee verdiepingen aan de noordkant en de 100 meter hoge financiële toren.

## De Vlieger – Duurzame buurt met primeur voor Matexi West-Vlaanderen

De nieuwe woonbuurt De Vlieger, aan de rand van Roeselare, krijgt vorm. Het is de eerste buurt in West-Vlaanderen waar we een deeltuin realiseren. De woningen delen een grote afgesloten tuin die aansluit aan hun privétuin. Het project is goed gelegen in de nabijheid van voorzieningen én is aangesloten op het stedelijke warmtenet.



### Roeselare - **De Vlieger kort**

68 woningen

Ondergrondse afvalophaling

Aangesloten op stedelijk warmtenet

Centrale tuinen en groenzones

Voldoet aan EPB- eisen (Tickmark A)

### **Groene oase**

Centraal tussen de woningen is er een afgesloten binnentuin, die aanvullend op de privétuinen voorziet in een groene ontmoetingsplek om tijd door te brengen met burens. De deeltuin van meer dan 1.600 m<sup>2</sup> is voorzien van weelderige beplanting, speelelementen en zitbanken.

### **Energiezuinig wonen**

Elke woning werd afgewerkt met kwalitatieve en energiezuinige materialen. Het E-peil van E30 kan verlaagd worden tot E20 door optionele zonnepanelen. Dankzij de aansluiting op het stedelijk warmtenet besparen de bewoners fors op energiekosten. Aan de autostaanplaatsen zijn er laadpalen voor elektrische wagens voorzien.

### **Slim water- en afvalbeheer**

Regenwater wordt maximaal gerecupereerd dankzij de aanwezigheid van lokale wadi's. De geplande locaties voor ondergrondse afvalophaling maken het ecologische verhaal van De Vlieger helemaal af.



## Controleverslag door onafhankelijke auditor

Het Matexi Green Finance Framework voorziet in een externe beoordeling van de groene financieringsinstrumenten die in dit kader worden uitgegeven, en dit jaarlijks, tot de volledige toewijzing van de netto-opbrengsten. De Rapportering Groene Obligatie 2023 werd extern beoordeeld door EY Bedrijfsrevisoren BV, die hun verslag gedateerd hebben op 14 maart 2024. Dit verslag omvat (1) controle op het groene karakter van de projecten waaraan de groene fondsen toegewezen werden (op basis van de energiecertificaten) en (2) de effectieve toewijzing van de groene fondsen aan deze projecten, zoals aangeduid via “Tickmark A”.

## Beoordelingsverslag van de onafhankelijke auditor

### Toepassingsgebied

Wij werden door Matexi NV (de "Vennootschap") aangesteld om een beoordelingsopdracht uit te voeren met beperkte mate van zekerheid, overeenkomstig de Internationale standaard voor assurance-opdrachten andere dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie ("ISAE 3000 Herzien"), hierna "de Opdracht", om te rapporteren over de financiële en niet-financiële informatie opgenomen in de tabel genaamd "Rapportering toewijzing netto-opbrengsten (tickmark "A")" ("het Voorwerp"), (zie bijlage 1) opgenomen in het Green Bond Allocation Report 2023 (het "Rapport") voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 november 2023.

Met uitzondering van wat werd beschreven in bovenstaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd tot enige andere informatie die in het Rapport is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie.

### Toegepaste criteria van Matexi NV

Voor de opmaak van het Voorwerp, heeft Matexi NV de rapporteringscriteria toegepast die werden gedefinieerd in het Green Finance Framework zoals gepubliceerd op de website <https://www.matexi.be/media/5yfnnsrt/green-finance-framework-2021.pdf> (hierna de "Criteria").

### Verantwoordelijkheden van Matexi NV

Het management van Matexi NV is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen in alle materiële opzichten van het Voorwerp in overeenstemming met deze Criteria. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van een afdoende interne controle, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen die relevant zijn voor de opmaak van het Voorwerp, zodat dit vrij is van materiële afwijkingen, als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheden van EY

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over het Voorwerp op basis van de verkregen onderbouwende informatie. Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 Herzien, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

De ISAE 3000 Herzien Standaard vereist dat we de Opdracht zodanig plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen dat het Rapport in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met de Criteria, en om een conclusie hierover uit te brengen. De aard, timing en omvang van de geselecteerde controleprocedures hangen af van onze evaluatie, inclusief een beoordeling van het risico op een materiële afwijking als gevolg van fraude of fouten.

Een opdracht met beperkte mate van zekerheid is geringer in omvang dan een opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risico inschattingswerkzaamheden, inclusief inzicht in de interne controle, en de werkzaamheden die zijn uitgevoerd als reactie op de ingeschatte risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor het voorbereiden van het Voorwerp en de daaraan gerelateerde informatie, en het toepassen van analytische en andere gepaste procedures. Een hoger niveau van zekerheid, dat wil zeggen een redelijke mate van zekerheid, vergt meer uitgebreide procedures.

### **Onze onafhankelijkheid en kwaliteitsbeheersing**

We hebben de onafhankelijkheidsvoorschriften en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgebracht door de International Ethics Standards Boards for Accountants nageleefd, en beschikken over de vereiste competenties en ervaring om deze assuranceopdracht te kunnen uitvoeren.

Ons kantoor past de norm "International Standard on Quality Management 1" toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

### **Beschrijving van de verrichte werkzaamheden**

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor de datacollectie en verslaggeving van de duurzaamheidsinformatie, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de rapporteringsprocessen voor het Voorwerp;
- ▶ Het evalueren van de consistente toepassing van de Criteria;
- ▶ Het afnemen van interviews met relevante medewerkers op groepsniveau die verantwoordelijk zijn voor het verzamelen van gegevens, rapportage, en berekening met betrekking tot het Voorwerp;
- ▶ Het uitvoeren van beperkte detailcontroles en het afstemmen van informatie met ondersteunende facturen of andere bewijsmateriaal, zoals energie efficiëntie-certificaten voor een steekproef van de projecten;
- ▶ Het evalueren of de toegewezen fondsen zijn gebruikt om in aanmerking komende groene projecten te financieren zoals beschreven in het Green Finance Framework;

- ▶ Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in het Voorwerp;
- ▶ Het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp in het Rapport.

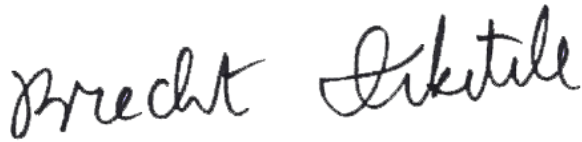
Wij zijn van mening dat de door ons verkregen bewijsstukken voldoende en geschikt zijn als basis voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

### Conclusie

Op basis van onze beoordeling, is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat het Voorwerp opgenomen in het Rapport voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 november 2023, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met de Criteria.

Diegem, 14 maart 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door



Brecht Deketele\*  
Partner

\*Handelend in naam van een BV

24BD0064

Bijlage 1:

De groene financiering werd aangewend voor de realisatie van onderstaande groene projecten die voldoen aan het EPB A criterium (Tickmark A):

Antwerpen – Antwerp Tower	Geel – Laar
Deurne – Eksterlaer	Zonhoven – Kleine Hemmenweg
Vilvoorde – 4 Fonteinen	Machelen – Machtig wonen in 1830
Boechout – Zuiderdal	Luik – Paradis Express
Blankenberge – Parkville	Roeselare - De Vlieger

Rapportering toewijzing netto-opbrengsten (Tickmark A)

Name of Project	Amount of Investments allocated to Eligible Green Projects (2022-2023/11 YTD)	Proportion of new financing and refinancing	Balance of unallocated proceeds
Antwerpen - Antwerp Tower	€ 15.219.970,78	€ 15.219.970,78	€ 54.025.029,22
Deurne - Eksterlaer	€ 8.452.661,79	€ 23.672.632,57	€ 45.572.367,43
Vilvoorde - 4 Fonteinen	€ 2.630.369,16	€ 26.303.001,73	€ 42.941.998,27
Boechout - Zuiderdal	€ 3.109.428,52	€ 29.412.430,25	€ 39.832.569,75
Blankenberge - Parkville	€ 7.816.751,14	€ 37.229.181,39	€ 32.015.818,61
Geel Laar	€ 6.315.692,77	€ 43.544.874,16	€ 25.700.125,84
Zonhoven-Kleine Hemmenweg	€ 3.662.260,77	€ 47.207.134,93	€ 22.037.865,07
Machelen - G. Ferréstraat	€ 6.631.190,37	€ 53.838.325,30	€ 15.406.674,70
Liège - Paradis Express	€ 15.004.133,00	€ 68.842.458,30	€ 402.541,70
Roeselare-De Vlieger	€ 4.706.547,54	€ 73.549.005,84	€ -4.304.005,84
<b>TOTAL</b>		<b>€ 69.245.000,00</b>	